

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

4° Sezione

Giudice **dr.ssa Valentina VALLETTA**

D'ORIANO Aldo / BUONO Luisa
R.G. n. 12058/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO **DEFINITIVA**

(relazione **elaborata a seguito delle note ricevute dalle parti**)

CTU ing. Antonio LORETO

- Ordinanza di nomina del CTU: **12.10.2022**
- Giuramento telematico del CTU: **10.10.2022**
- Ordinanza di conferimento incarico al CTU: **11.11.2022**
- Sopralluoghi (n. 1) nei luoghi di causa: **16.12.2022**
- Termine al CTU per l'invio della bozza di consulenza alle parti: **15.5.2023** ex ordinanza del 20.3.2023 (già **16.3.2023** -90 giorni dal 1° sopralluogo- ex ordinanza dell'11.11.2022)
- Termine alle parti per l'invio delle osservazioni alla bozza di consulenza al CTU: **14.6.2023** ex ordinanza del 20.3.2023 (già **15.4.2023** -successivi 30 giorni- ex ordinanza dell'11.11.2022)
- Termine al CTU per il deposito della consulenza definitiva: **14.7.2023** ex ordinanza del 20.3.2023 (già **15.5.2023** -successivi 30 giorni- ex ordinanza dell'11.11.2022)
- Udienza post consulenza d'ufficio: **30.5.2023** ex ordinanza dell'11.11.2022

Napoli, **17 giugno 2023**

il CTU

(ing. Antonio Loreto)

INDICE

1 Incarico giudiziario	pag. 7
2 Operazioni peritali	pag. 10
2.1 Sopralluogo nei luoghi di causa tenutosi il 16.12.2022	pag. 10
2.2 Operazioni peritali diverse dal sopralluogo nei luoghi di causa	pag. 17
3 Risposte ai quesiti peritali	pag. 18
3.1 Individuazione, descrizione, legittimità, commerciabilità, conformità catastale, quote dei condividenti, <i>valore di mercato e valore di vendita giudiziaria</i> nel caso di indivisibilità e progetto di comoda divisione del bene immobile da dividere	pag. 18
3.1.1 Individuazione del bene immobile da dividere	pag. 19
3.1.2 Descrizione del bene immobile da dividere	pag. 20
3.1.3 Legittimità urbanistico-edilizia del bene immobile da dividere	pag. 32
3.1.4 Commerciabilità urbanistico-edilizia del bene immobile da dividere	pag. 39
3.1.5 Conformità catastale del bene immobile da dividere	pag. 40
3.1.6 Quote dei condividenti del bene immobile da dividere	pag. 41
3.1.7 <i>Valore di mercato e valore di vendita giudiziaria</i> nel caso di indivisibilità del bene immobile da dividere	pag. 43
3.1.8 Progetto di comoda divisione del bene immobile da dividere	pag. 77
3.2 <i>Valore locatizio</i> del bene del bene immobile da dividere	pag. 77
3.3 <i>Valore di mercato e valore di vendita</i> dei beni mobili del bene immobile da dividere	pag. 81
3.4 Conciliazione ed elementi utili del giudizio	pag. 124
4 Valutazione delle note delle parti	pag. 125
5 Conclusioni	pag. 125
6 Allegati	
allegato 01 – Notifica telematica datata 13.10.2022 dell'ordinanza di nomina del CTU del 12.10.2022 con annessa ordinanza; Giuramento telematico del CTU del 20.10.2022; Note per la trattazione scritta dell'udienza dell'11.11.2022 depositate dall'attore D'Oriano il 4.11.2022; Note per la trattazione scritta	

sopralluogo nei luoghi di causa tenutosi il 16.3.2023

- allegato 04 – Planimetria urbanistica attuale delle *superfici nette (calpestabili)* dell'*appartamento* risalente al sopralluogo del 16.12.2022; Planimetria urbanistica attuale delle *superfici nette (calpestabili)* legittime e legittimabili dell'*appartamento* risalente al sopralluogo del 16.12.2022; Planimetria urbanistica attuale delle *superfici lorde* legittime e legittimabili dell'*appartamento* risalente al sopralluogo del 16.12.2022
- allegato 05 – Vendita stipulata dal notaio Aldo Guerra di Pozzuoli in data 21.12.1972 (28.12.2022) con preliminare richiesta telematica (22.12.2022); Vendita di terreno stipulata dal notaio Nicola Margarita di Bacoli in data 14.2.1968 (4.1.2023) con preliminare richiesta telematica (28.12.2022)
- allegato 06 – Visura storica e stralcio di mappa del terreno censito in N.C.T. Pozzuoli, foglio 43, particella 391 (1.2.2023); Elaborati planimetrici catastali del 27.7.2020, 24.2.2021, 12.10.2022 e 28.12.2022 del cespite censito in N.C.E.U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391 (1.2.2023); Visura storica e planimetria catastale del 9.9.1970 del cespite censito in N.C.E.U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391, sub 2 (1.2.2023)
- allegato 07 – Certificazione di destinazione urbanistica datata 9.3.2023 (9.3.2023) e certificazione edilizia datata 16.3.2023 (16.3.2023) della Direzione 5 del Comune di Pozzuoli con preliminare richiesta telematica (8.2.2023); Delibera Commissario Straordinario di Pozzuoli n. 13 del 9.3.2011 reperita telematicamente dalla pagina web <http://www.sportello.comune.pozzuoli.na.it/sue/index.php/pagamenti> del Comune di Pozzuoli (24.4.2023)
- allegato 08 – Ricerca immobiliare telematica sul sito web www.immobiliare.it per case e appartamenti in vendita p posti lungo il viale Aranci del Comune di Pozzuoli ove è sito l'*appartamento* con estrazione dei dati immobiliari di due beni urbani (24.4.2023); Valori immobiliari della destinazione residenziale della fascia/zona *C11 semicentrale / Pozzuoli Alta - Variante Solfatara – Olivetti* del Comune di Pozzuoli relativi al 2° semestre 2022, 2° semestre 2021, 2° semestre 2020, 2°

semestre 2019 e 2° semestre 2018 offerti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (26.4.2023); Comunicato stampa di *Nomisma* inerente il 3° *Osservatorio Immobiliare 2017* del 29.11.2017 per la città di Napoli reperito telematicamente dalla pagina web <https://www.nomisma.it/category/press-area/page/8/> (9.5.2022); Stralcio rivista *Consulente Immobiliare* n°839-2009; Vita utile delle opere edilizie offerta dall'Associazione Svizzera Inquilini (MV) congiuntamente all'Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz) reperita telematicamente dalle pagine web hEV-ticino.ch/vermieten/verwalten/tabella-della-durata-di-vita/ e <https://www.rsi.ch/la1/programmi/informazione/patti-chiari/TABELLA-DELLA-DURATA-DI-VITA-ALLESTITA-CONGIUNTAMENTE-DA-MV-e-HEV-2831221.html/binary/TABELLA%20DELLA%20DURATA%20DI%20VITA%20ALLESTITA%20CONGIUNTAMENTE%20DA%20> (25.3.2022)

allegato 09 – Bozza di consulenza tecnica priva degli allegati

allegato 10 – Attestazioni della trasmissione alle parti della bozza di consulenza tecnica (13.5.2023)

BOZZA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEFINITIVA

Illustrissimo giudice dr.ssa Valentina Valletta della 4° sezione del Tribunale Civile di Napoli.

1 INCARICO GIUDIZIARIO

Con ordinanza del 12.10.2022, notificata in data 13.10.2022 allo scrivente ing. Antonio Loreto (studio in Napoli, Centro Direzionale Napoli, isola A3, scala B, 1° piano, int. 103, iscritto sia all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 13850 che all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli con il n. 12604), il giudice dr.ssa Valentina Valletta, nell'ambito della causa pendente innanzi alla 4° sezione del Tribunale Civile di Napoli con R.G. n. 12058/2021 promossa dall'attore **D'Oriano Aldo** contro la convenuta **Buono Luisa**, si esprimeva in tal modo (**allegato 01**):

<<Anticipa l'udienza a quella dell'11.11.2022 che verrà celebrata con trattazione scritta assegnando alle parti termine fino a cinque giorni prima per note scritte.

- nomina CTU l'Ing. Antonio Loreto (pec: antonio.loreto@ordingna.it; cell.327-3275862) e rinvia alla predetta udienza per il conferimento di incarico>>.

In data 20.10.2022 veniva depositato il giuramento dell'incarico giudiziario dall'ing. Loreto che così si esprimeva (**allegato 01**):

<<INDICA

quale possibile data di inizio delle operazioni peritali il giorno 25.11.2022, ore 9:30, presso l'immobile in giudizio (immobile sito in Pozzuoli, via Solfatara -parco Bogнар-, piano rialzato, int. 2; immobile censito in N.C.E.U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391, sub 2)

CHIEDE

• *di formulare i quesiti specificando:*

- 1. se è possibile acquisire, al fine della valutazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile che precede la sua valorizzazione di mercato (in caso di vendita del bene ad una delle parti del giudizio) e di vendita giudiziaria (in caso di vendita all'asta del bene), titoli di legittimità edilizia e strumenti urbanistici presso i Pubblici*

Uffici (agli atti del giudizio, pur in presenza di una certificazione ipo-catastale e del titolo di acquisto dell'immobile del 4.11.1980 che riferisce di un pregresso acquisto del 21.12.1972, non vi è alcun cenno nemmeno agli estremi del titolo edilizio legittimante!);

2. se è possibile acquisire documenti catastali presso i Pubblici Uffici>>.

Con ordinanza resa nell'udienza dell'11.11.2022, notificata in pari data al CTU Loreto, il giudice dr.ssa Valentina Valletta si esprimeva in tal modo **(allegato 01)**:

<<rilevato che va conferito l'incarico al ctu che ha depositato il giuramento di rito;

P.Q.M.

Conferisce al CTU il seguente incarico: "salva ed impregiudicata ogni decisione, esaminati gli atti e di documenti di causa, risponda ai quesiti di cui alle note scritte di parte attrice depositate il 4.11.2022. Dica quant'altro utile ai fini di causa":

Il G.M. assegna al CTU termine di giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali per la trasmissione di una bozza di ctu alle parti, nonché successivo termine di giorni 30 alle parti per la trasmissione di loro osservazioni alla ctu ed infine ulteriore termine di giorni 30 per il deposito della ctu in cancelleria che tenga conto delle osservazioni delle parti.

Autorizza il CTU ad acquisire i titoli di legittimazione edilizia e strumenti urbanistici nonché i documenti catastali presso i Pubblici Uffici.

Assegna, altresì, al ctu l'acconto di € 600,00 che pone provvisoriamente a carico della parte attrice. Autorizza il ritiro dei fascicoli di parte e la loro consegna al ctu che firma anche per ricevuta.

Autorizza, altresì, la nomina di CTP sino all'inizio delle operazioni peritali.

Rinvia in prosieguo all'udienza del 30.05.2023>>.

L'attore **D'Orlando Aldo** nelle sue note per la trattazione scritta dell'udienza dell'11.11.2022 depositate il 4.11.2022 così si esprimeva **(allegato 01)**:

<<CHIEDE

Che l'On.le Tribunale adito voglia:>>

<<1. Conferire l'incarico al nominato CTU, Ing. Antonio Loreto, per rispondere ai seguenti quesiti:

a. Previa verifica della eventuale divisibilità in natura, determini il valore di mercato

del bene immobile oggetto della domanda di divisione ai fini dell'assegnazione o la vendita (cfr. atto di citazione), verificando anche la commerciabilità dello stesso ex L. 47/85 e succ. mod. e/o la sussistenza e la condonabilità di eventuali abusi edilizi, nonché verificando il cd. allineamento catastale e la conformità risultante dai Registri Immobiliari;

b. Determini inoltre il valore locatizio mensile (nдр. canone di locazione e/o indennità di occupazione) del bene immobile oggetto della domanda di divisione, a partire dal mese di novembre 2019 e sino all'attualità (cfr. atto di citazione);

c. Determini altresì il valore di mercato dei beni mobili presenti nell'immobile oggetto di causa (acquistati all'epoca dai coniugi in comunione) ai fini dell'assegnazione o la vendita degli stessi (cfr. atto di citazione);

d. Tenti la conciliazione delle parti e riferisca ogni altro elemento utile al Magistrato ai fini della decisione>>.

Con ordinanza del 20.3.2023 notificata il 22.3.2023, seguita all'istanza del 16.3.2023 per la concessione del differimento di 60 giorni dei tempi peritali indicati nell'ordinanza dell'11.11.2022, il giudice dr.ssa Valentina Valletta accordava tale differimento dimodoché i nuovi termini per il deposito della bozza peritale, l'invio delle note al CTU e il deposito della consulenza definitiva ricadessero rispettivamente nei giorni 15.5.2023, 14.6.2023 e 14.7.2023 **(allegato 01)**.

All'esito delle operazioni peritali, consistite sostanzialmente nel sopralluogo tenutosi nei luoghi di causa il giorno 16.12.2022, eseguito alla presenza della sola convenuta **Luisa Buono** assistita dall'avv. **Claudio Ismeno**, per delega (orale) dell'avv. **Giuseppe Buono**, si redigeva la bozza di consulenza, la quale, in data 13.5.2023, in accordo SAINZ al termine del 15.5.2023 stabilito dal giudice dr.ssa Valentina Valletta con le succitate ordinanze dell'11.11.2022 e del 20.3.2023, veniva trasmessa telematicamente, in assenza di CCTP, ai soli legali al fine di ricevere eventuali osservazioni che, però, mai sono giunte **(allegato 01) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07) (allegato 08) (allegato 09) (allegato 10)**. Conseguentemente è stata redatta la presente consulenza definitiva che, quindi, si discosta dalla bozza di consulenza esclusivamente per le eventuali posizioni indicate appresso con carattere di colore rosso **(allegato 01) (allegato**

02) (allegato 03) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07) (allegato 08) (allegato 09) (allegato 10).

Premesso che la bozza di consulenza tecnica è composta da una relazione nonché da n. 8 allegati, indicati con le sigle da <<01>> a <<08>>, la corrente consulenza tecnica definitiva è costituita da una relazione nonché da n. 10 allegati, dei quali quelli siglati da <<01>> a <<08>> figurano omologamente nella predetta bozza, l'allegato contraddistinto <<09>> rappresenta la bozza di consulenza tecnica priva degli allegati e l'allegato contrassegnato <<10>> riguarda la trasmissione della bozza di consulenza tecnica alle parti **(allegato 01) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07) (allegato 08) (allegato 09) (allegato 10).**

Nei capitoli/paragrafi successivi vengono sottolineati alcuni fatti e considerazioni significativi e vengono riportate in **grassetto le conclusioni che si ripeteranno nel capitolo finale delle conclusioni (cfr. capitoli/paragrafi/sottoparagrafi 2, 2.1, 2.2, 3, 3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.8, 3.2, 3.3, 3.4, 4 e 5).**

2 OPERAZIONI PERITALI

2.1 SOPRALLUOGO NEI LUOGHI DI CAUSA TENUTOSI IL 16.12.2022

Il giorno 16.12.2022, ore 9:30, in ossequio al giuramento del 20.10.2022 e all'ordinanza del'11.11.2022 che fissavano alle ore 9:30 del 25.11.2022 il sopralluogo in argomento e al successivo differimento di tale sopralluogo al detto giorno stabilito dal CTU Loreto con p. e. c. inoltrata il 24.11.2022 a seguito della richiesta avanzata a mezzo p. e. c. del 23.11.2022 dal legale **Buono** della convenuta **Luisa Buono**, l'ing. Loreto si trovava nell'*appartamento* oggetto di causa, sito, come da indicazioni della stessa convenuta, in Pozzuoli, viale Aranci n. 44, piano rialzato, int. 2, parco Bogнар, ove incontrava, per l'inizio delle operazioni peritali, la predetta convenuta assistita dall'avv. **Claudio Ismeno** per delega (orale) dell'avv. **Giuseppe Buono** **(allegato 01) (allegato 03) (allegato 04).**

Il CTU Loreto leggeva il mandato peritale **(allegato 01) (allegato 03).**

L'ing. Loreto apprendeva dalla convenuta, a seguito di apposita richiesta, che all'appartamento non erano annessi posti autoveicolo di proprietà esclusiva (**allegato 03**) (**allegato 04**). La convenuta Buono dichiarava che la preesistente stanza da letto matrimoniale presente nella planimetria catastale datata 9.9.1970 esibita dal CTU Loreto era stata frazionata negli odierni vani della camera con letto matrimoniale, del disimpegno e del bagno notte e che a quest'ultimo vano, al momento privo di rivestimenti/sanitari, non si poteva accedere poiché le sue chiavi erano esclusivamente nella disponibilità dell'attore Aldo Doriano che lo aveva chiuso fin dall'anno 2019 (**allegato 03**) (**allegato 04**).

Il CTU Loreto apprendeva dalla convenuta Luisa Buono, per effetto di specifica domanda, che tutti i beni mobili dell'appartamento da dividere erano stati congiuntamente acquistati da entrambi i coniugi in giudizio (**allegato 03**) (**allegato 04**).

Alle ore 10:30 l'ing. Loreto iniziava ad effettuare il rilievo metrico fotografico dell'appartamento da dividere e precisava che subito dopo avrebbe eseguito anche il rilievo dei beni mobili dello stesso appartamento (**allegato 03**) (**allegato 04**).

A questo punto avv. Ismeno lasciava i luoghi di causa senza firmare il verbale del sopralluogo in questione (**allegato 03**) (**allegato 04**).

La convenuta Buono dichiarava che in tutto l'appartamento esisteva un parquet in legno a pavimento tranne che nella cucina, nel bagno giorno e nel ripostiglio, che esistevano due split di cui uno nel soggiorno e un altro nella camera con letto matrimoniale, che sul balcone piccolo esisteva una caldaia a gas metano che riscaldava i radiatori e produceva acqua calda sanitaria e che i fornelli della cucina erano alimentati dal gas metano comunale (**allegato 03**) (**allegato 04**).

Alle ore 12:30 il CTU Loreto terminava il rilievo metrico-fotografico dell'appartamento e degli spazi condominiali (**allegato 03**) (**allegato 04**).

A questo punto il CTU Loreto cominciava ad eseguire il censimento e il rilievo metrico-fotografico dei beni mobili dell'appartamento da dividere individuando (**allegato 03**) (**allegato 04**):

beni mobili dell'ingresso

- consolle da ingresso in legno con piano in marmo e 1 cassetto, dimensioni l. 1,07 m x p. 0,40 m x a. 0,90 m;

- set composto da 1 quadro religioso e da 4 puttini ceramici;
- arazzo di dimensioni l. 0,50 m x a. 0,50 m;
- set composto da vestiario maschile e femminile, coperte, lenzuoli, tovaglie e asciugamani privo di valore commerciale.

L'ing. Loreto rilevava la presenza di altri piccoli suppellettili, oggetti per la casa che, in quanto prive di valori commerciale, non venivano proprio censiti e fotografati (**allegato 03**) (**allegato 04**).

Alle ore 15:00 l'ing. Loreto dichiarava definitivamente terminate le operazioni peritali nei luoghi di causa e riceveva la firma del relativo verbale da parte di tutti i presenti (**allegato 03**) (**allegato 04**).

2.2 OPERAZIONI PERITALI DIVERSE DAL SOPRALLUOGO NEI LUOGHI DI CAUSA

Si reperiva telematicamente (25.3.2022) dalle pagine web [hEV-ticino.ch/vermieten/verwalten/tabella-della-durata-di-vita/](http://ticino.ch/vermieten/verwalten/tabella-della-durata-di-vita/) e <https://www.rsi.ch/la1/programmi/informazione/patti-chiari/TABELLA-DELLA-DURATA-DI-VITA-ALLESTITA-CONGIUNTAMENTE-DA-MV-e-HEV-2831221.html/binary/TABELLA%20DELLA%20DURATA%20DI%20VITA%20ALLESTITA%20CONGIUNTAMENTE%20DA%20> la vita utile delle opere edilizie offerta dall'Associazione Svizzera Inquilini (MV) congiuntamente all'Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz) (**allegato 08**).

Si reperiva telematicamente (9.5.2022) dalla pagina web <https://www.nomisma.it/category/press-area/page/8/> il comunicato stampa di *Nomisma* inerente il 3° Osservatorio Immobiliare 2017 del 29.11.2017 per la città di Napoli (**allegato 08**).

Si chiedeva personalmente (22.12.2022) ed otteneva personalmente (28.12.2022) dallo Archivio Notarile di Napoli (Napoli, via S. Paolo ai Tribunali) la vendita stipulata dal notaio Aldo Guerra di Pozzuoli in data 21.12.1972 (**allegato 05**).

Si chiedeva personalmente (28.12.2022) ed otteneva personalmente (4.1.2023) dallo Archivio Notarile di Napoli (Napoli, via S. Paolo ai Tribunali) la vendita di terreno stipulata

dal notaio Nicola Margarita di Bacoli in data 14.2.1968 (**allegato 05**).

Si acquisivano telematicamente (1.2.2023) dalla Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali la visura storica e stralcio di mappa del terreno censito in N.C.T. Pozzuoli, foglio 43, particella 391, gli elaborati planimetrici catastali del 27.7.2020, 24.2.2021, 12.10.2022 e 28.12.2022 del cespite censito in N.C.E.U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391 e la visura storica e planimetria catastale del 9.9.1970 del cespite censito in N.C.E.U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391, sub 2 (**allegato 06**).

Si chiedevano telematicamente (8.2.2023) ed ottenevano personalmente (9.3.2023 e 16.3.2023) dalla Direzione 5 del Comune di Pozzuoli (Pozzuoli, via Tito Livio) una certificazione di destinazione urbanistica datata 9.3.2023 e una certificazione edilizia datata 16.3.2023 (**allegato 07**).

Si reperivano telematicamente (24.4.2023) dalla pagina web <http://www.sportello.comune.pozzuoli.na.it/sue/index.php/pagamenti> del Comune di Pozzuoli i diritti di segreteria per interventi edilizi nel comune di Pozzuoli ex Delibera Commissario Straordinario di Pozzuoli n. 13 del 9.3.2011 (**allegato 07**).

Si eseguiva telematicamente (24.4.2023) una ricerca immobiliare sul sito web www.immobiliare.it per case e appartamenti in vendita posti lungo il viale Aranci del Comune di Pozzuoli ove è sito l'*appartamento* con estrazione dei dati immobiliari di cinque beni urbani (**allegato 08**).

Si reperivano telematicamente (24.4.2023) dal sito web <https://www1.agenziaentrate.gov.it> dell'Agenzia delle Entrate i valori immobiliari della destinazione residenziale della fascia/zona *C11 semicentrale / Pozzuoli Alta - Variante Solfatara – Olivetti* del Comune di Pozzuoli relativi al 2° semestre 2022, 2° semestre 2021, 2° semestre 2020, 2° semestre 2019 e 2° semestre 2018 offerti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 08**).

3 RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

3.1 INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE, LEGITTIMITA', COMMERCIALIZZABILITA', CONFORMITA' CATASTALE, QUOTE DEI CONDIVIDENTI, VALORE DI MERCATO E

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA NEL CASO DI INDIVISIBILITA' E PROGETTO DI COMODA DIVISIONE DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Il primo quesito del mandato peritale, emergente dalle note per la trattazione scritta dell'udienza dell'11.11.2022 depositate dall'attore D'Oriano Aldo il 4.11.2022, può ritenersi il seguente: *<<a. Previa verifica della eventuale divisibilità in natura, determini il valore di mercato del bene immobile oggetto della domanda di divisione ai fini dell'assegnazione o la vendita (cfr. atto di citazione), verificando anche la commerciabilità dello stesso ex L. 47/85 e succ. mod. e/o la sussistenza e la condonabilità di eventuali abusi edilizi, nonché verificando il cd. allineamento catastale e la conformità risultante dai Registri Immobiliari>>* (cfr. capitolo 1) (allegato 01).

3.1.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Il bene immobile da dividere (allegato 02) (allegato 04):

- fa parte del *fabbricato* sito nel Comune di Pozzuoli al viale Aranci n. 44;
- è un *<<appartamento al piano rialzato, distinto col numero interno 2, composto di tre vani>>* (soggiorno, camera con letto matrimoniale e camera con letto alla francese) *<<ed accessori>>* (cucina, bagno giorno, bagno notte, ripostiglio, ingresso, corridoio, disimpegno, balcone grande e balcone piccolo);
- confina con *spazi condominiali, atrio condominiale e alloggio con int. 3;*
- è censito nel N. C. E. U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391, sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 119,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 111,00 mq, rendita 695,93 euro (1.347.500,00 lire), indirizzo via Solfatarà, interno 2, piano T, in testa all'attore **Aldo D'Oriano** (nato a **Pozzuoli il 6.10.1947**, C. F. **DRN LDA 47R06 G964N**) e alla convenuta **Luisa Buono** (nata a **Pozzuoli il 20.1.1948**, C. F. **BNU LSU 48A60 G964J**) ciascuno per la proprietà di 500/1000.

3.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

X-X-X-X FABBRICATO DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-X-X-X

Il fabbricato (figg. da 01 a 07) dell'appartamento (figg. da 01 a 04; fig. 07), posto al civico 44 del viale Aranci del Comune di Pozzuoli, ha due piani seminterrati e quattro piani fuori terra compreso il piano rialzato serviti da un vano scala condominiale (figg. da 11 a 13) dotato di ascensore (fig. 11), una struttura portante in cemento armato ed i paramenti murari esterni rifiniti con intonaco liscio tintecciato con pitture tradizionali o con un rivestimento con piastrelle ceramiche (cfr. sottoparagrafo 3.1.1) (allegato 02) (allegato 04).

Al civico 44 del viale Aranci vi è un portone a due battenti in alluminio-vetro (fig. 03) che introduce nell'atrio condominiale (figg. da 08 a 12), ove insiste sulla destra prima il portoncino d'ingresso dell'appartamento con interno 2 (figg. 08 e 10) e poi quello del confinante alloggio alieno con interno 3 (figg. 10 e 11) mentre sulla sinistra prima il portoncino d'ingresso di una residenza aliena con interno 1 (fig. 11) e poi quello dell'ascensore, del vano scala condominiale che si presenta pavimentato con marmo e con pareti e soffitti rifiniti con intonaco liscio tintecciato con pitture tradizionali (cfr. sottoparagrafo 3.1.1) (allegato 02) (allegato 04).

Lo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi "sufficiente" se valutato mediante una scala ordinale avente come unità di misura il livello manutentivo "scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono" e "ottimo" (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, *Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*) (cfr. sottoparagrafo 3.1.1) (allegato 02) (allegato 04).



Figg. 01 e 02 – Fabbricato e appartamento



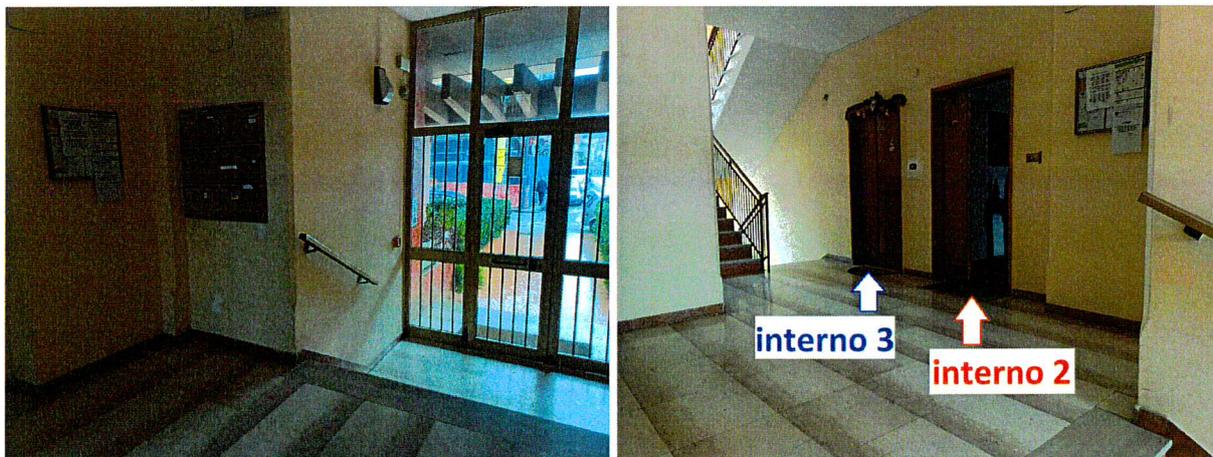
Figg. 03 e 04 – Fabbricato e appartamento



Figg. 05 e 06 – Fabbricato



Figg. 07 e 08 – Fabbricato (sinistra), appartamento (sinistra), atrio condominiale (destra) e portoncino d'ingresso dell'appartamento con interno 2 (destra)



Figg. 09 e 10 – Atrio condominiale (sinistra e destra) e portoncini d'ingresso dell'appartamento con interno 2 (destra) e dell'alloggio alieno con interno 3 (destra)



Figg. 11 e 12 – Atrio condominiale (sinistra e destra), vano scala condominiale (sinistra e destra) e portoncini d'ingresso dell'alloggio alieno con interno 3 (sinistra), della residenza aliena con interno 1 (sinistra) e dell'ascensore (sinistra)



Fig. 13 – Vano scala condominiale

X-X-X-X BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-X-X-X

L'appartamento (fig. 14) consta di (cfr. sottoparagrafo 3.1.1) (allegato 02) (allegato 04):

- una **superficie netta (calpestabile) coperta principale complessiva** di 95,55 mq, occupata da un **ingresso (superficie netta di 5,70 mq; altezza utile di 2,80÷2,90 m)** (figg. da 15 a 18), un **soggiorno (superficie netta di 25,51 mq; altezza utile di 2,70÷2,90 m)** (figg. 15, 18, 19 e 20) con una porta d'uscita verso un **balcone grande** (figg. 21 e 22), un **corridoio (superficie netta di 8,45 mq; altezza utile di 2,80÷2,90 m)** (figg. 23, 24 e 25), un **ripostiglio (superficie netta di 2,75 mq; altezza utile di 3,00 m)** (figg. 26 e 27), una **cucina (superficie netta di 12,10 mq; altezza utile di 3,00 m)** (figg. 28, 29 e 30) con una porta d'uscita verso un **balcone piccolo** (figg. 31 e 32), un **bagno giorno (superficie netta di 5,42 mq; altezza utile di 2,70÷2,80 m)** finestrato e provvisto di lavabo, vaso, bidet e doccia (figg. 33 e 34), una **camera con letto alla francese (superficie netta di 11,82 mq; altezza utile di 3,00 m)** (figg. da 35 e 36) con una porta d'uscita verso un **balcone piccolo**, un **disimpegno (superficie netta di 1,72 mq; altezza utile di 3,00 m)** (figg. 37 e 39), un **bagno notte (superficie netta di 4,32 mq; altezza utile di 3,00 m)** finestrato e una **camera con letto matrimoniale (superficie netta di 17,76 mq; altezza utile di 3,00 m)** (figg. 40, 41 e 42) con una porta d'uscita verso un **balcone grande**;
- una **superficie netta (calpestabile) scoperta principale complessiva** di 23,07 mq, occupata da un **balcone grande (superficie netta di 12,15 mq)** e un **balcone piccolo (superficie netta di 10,92 mq)** provvisto di punto per la lavabiancheria.

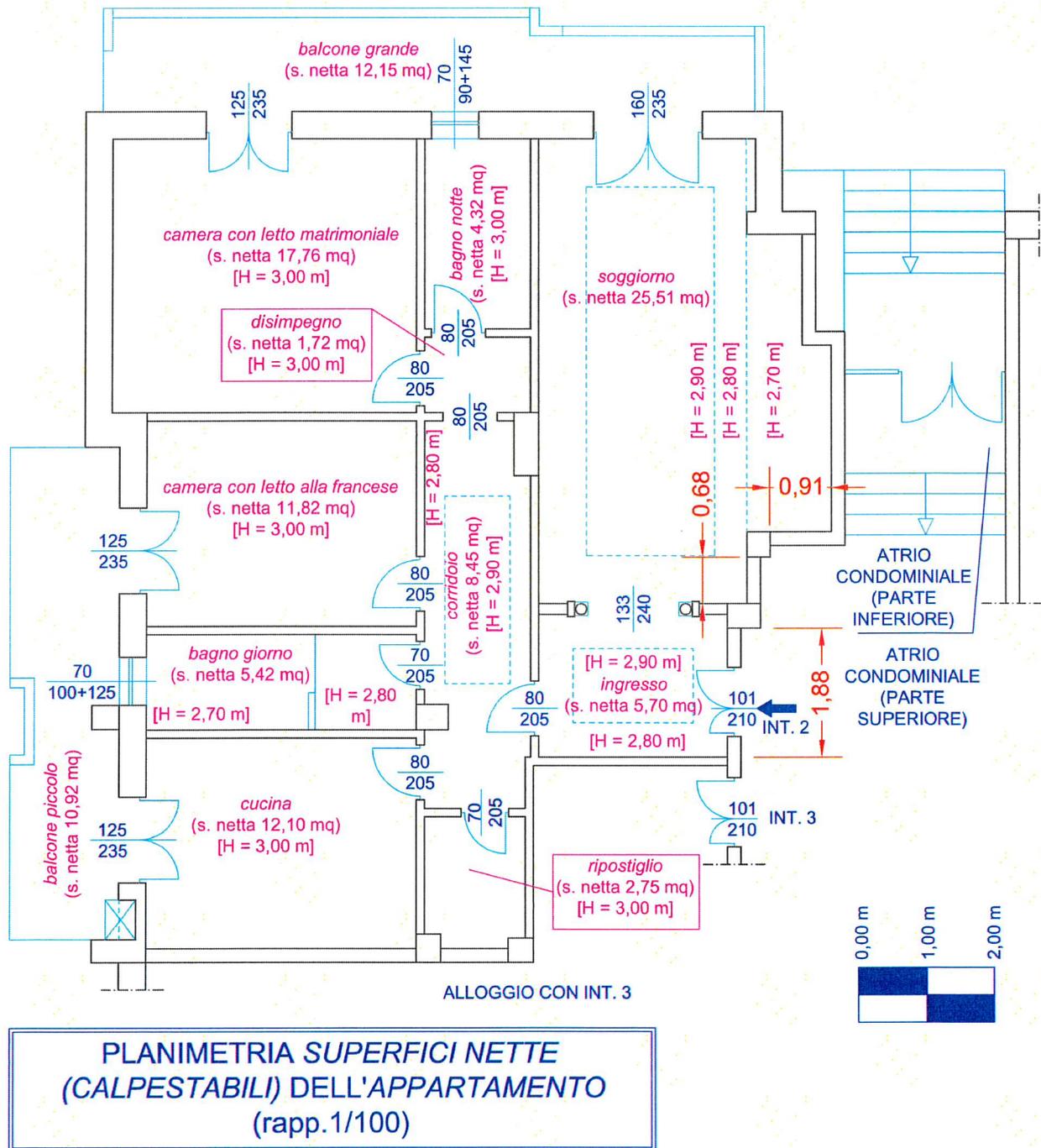


Fig. 14 – Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) dell'appartamento risalente al sopralluogo del 16.12.2022



Figg. 15, 16 e 17 – Ingresso (sinistra, centro e destra) e soggiorno (sinistra)



Figg. 18 e 19 – Ingresso (sinistra) e soggiorno (sinistra e destra)



Fig. 20 e 21 – Soggiorno (sinistra) e balcone grande (destra)

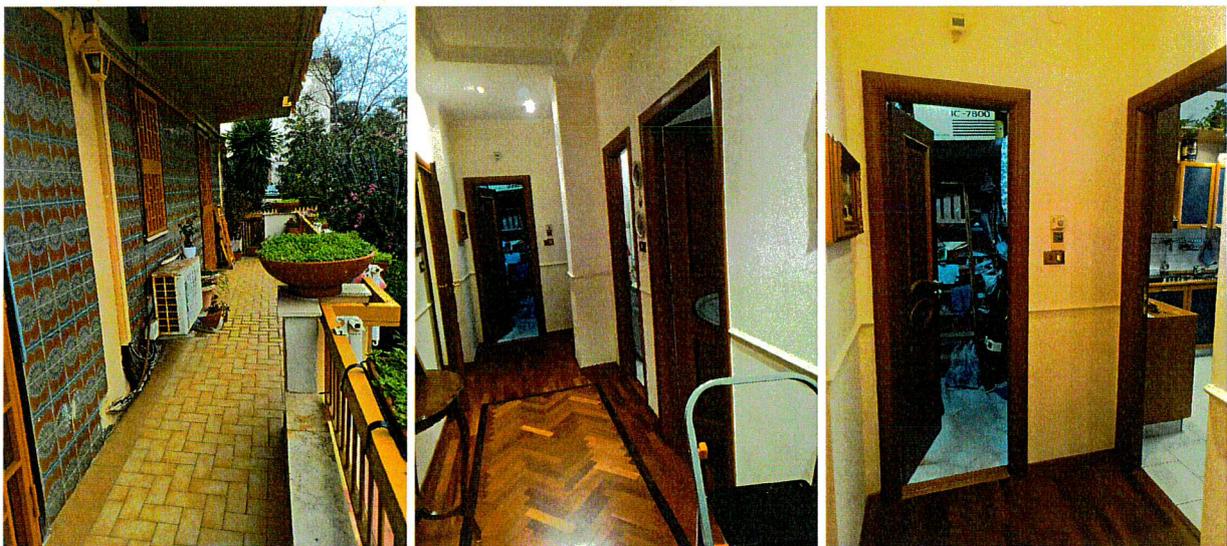


Fig. 22, 23 e 24 – Balcone grande (sinistra) e corridoio (centro e destra)



Figg. 25, 26 e 27 – Corridoio (sinistra) e ripostiglio (centro e destra)



Figg. 28 e 29 – Cucina



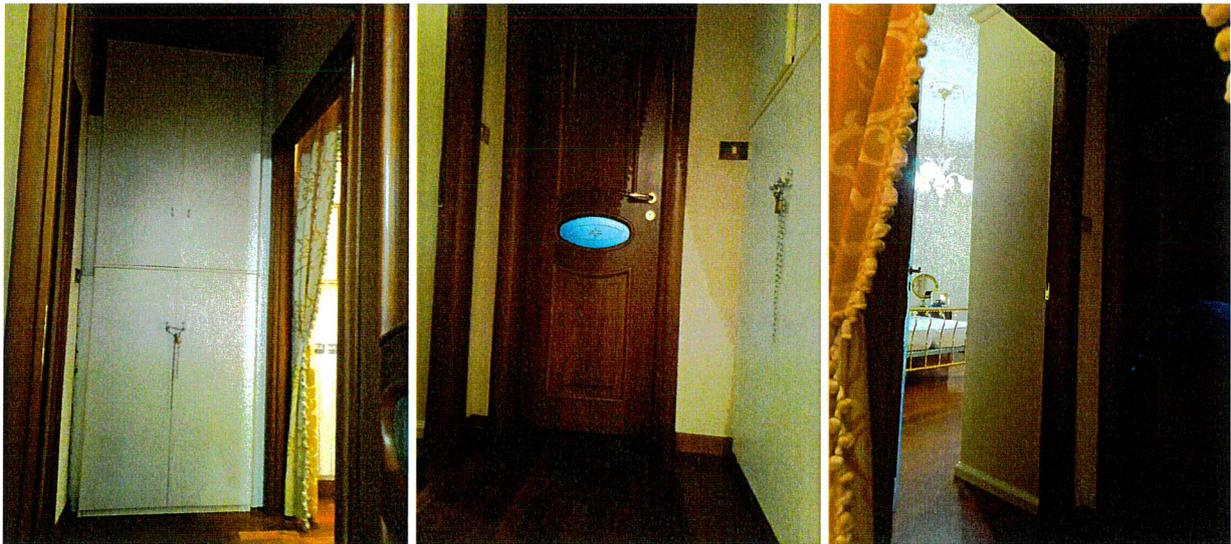
Figg. 30, 31 e 32 – Cucina (sinistra) e balcone piccolo (centro e destra)



Figg. 33 e 34 – Bagno giorno



Figg. 35 e 36 – Camera con letto alla francese



Figg. 37, 38 e 39 – Disimpegno



Fig. 40 e 41 – Camera con letto matrimoniale



Fig. 42 – Camera con letto matrimoniale

L'appartamento presenta (cfr. sottoparagrafo 3.1.1) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04):

- pavimentazione con parquet in legno ad eccezione del pavimento con piastrelle ceramiche nella cucina, nel bagno giorno, nel ripostiglio, sul balcone grande e sul balcone piccolo;
- rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche poste a tutt'altezza nella cucina e nel bagno giorno;
- pareti prive di rivestimenti e soffitti rifiniti con intonaco liscio tinteggiato con idropittura;
- portoncino d'ingresso ad unico battente in acciaio-legno;

- infissi esterni a due battenti in alluminio-vetro oscurabili mediante un'avvolgibile in pvc e protetti esternamente da grate a uno (*bagno giorno e bagno notte*) o due battenti ambienti diversi dal *bagno giorno* e dal *bagno notte*) in acciaio;
- porte interne ad unico battente in legno-vetro;
- impianti tecnologici consistenti in un impianto per lo scarico delle acque bianche e nere, un impianto per l'approvvigionamento dell'acqua fredda, un impianto per l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia alimentata a gas metano posta sul *balcone piccolo*, un impianto di riscaldamento a radiatori alimentato dalla stessa caldaia, un impianto elettrico sottotraccia, un impianto di distribuzione del gas metano per i fornelli della *cucina* e un impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit per il *soggiorno* e la *camera con letto matrimoniale* alimentato da due macchine esterne poste rispettivamente sul *balcone grande* e sul *balcone piccolo*.

Lo stato di manutenzione dell'*appartamento* può definirsi, sfruttando la *scala ordinale* introdotta poc'anzi, in "sufficiente" (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, *Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*) (cfr. **sottoparagrafo 3.1.1**) (**allegato 02**) (**allegato 04**).

3.1.3 LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

X-X-X-X STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI DELL'IMMOBILE DA DIVIDERE X-X-X-X X

La certificazione di destinazione urbanistica datata 9.3.2023 rilasciata dalla Direzione 5 del Comune di Pozzuoli (allegato 07 – certificazione di destinazione urbanistica datata 9.3.2023) fa emergere che l'*appartamento* rientra (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07):

- in zona B5 3 – Residenziale satura recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale. Manutenzione e restauro ambientale (artt. 6, 24 e 73 delle Norme di Attuazione) del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 69

del 23.1.2002 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.2.2002;

- in zona P. I. – Protezione Integrale (art. 11 delle Norme di Attuazione) del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei riapprovato con D. M. 26.4.1999, registrato alla Corte dei Conti il 26.6.1999 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 167 del 19.7.1999;
- al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di Giunta Regionale n. 2775 del 26.9.2003 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 54 del 17.11.2003 ai sensi della Legge Regionale n. 33 del 1.9.1993 e s. m. i..

**X-X-X-X PRIMARIA LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E AGIBILITA'
DELL'IMMOBILE DA DIVIDERE X-X-X-X**

La documentazione urbanistica, edilizia e catastale reperita dagli atti del giudizio (allegato 02.05 - certificazione notarile ipocatastale sottoscritta dal notaio Di Nardo il 17.3.2021 con annessa visura catastale storica del 16.3.2021 e planimetria catastale estratta il 18.3.2021 dell'*appartamento*; allegato 02.06 - nota di trascrizione all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 del 18.11.1980 ai n. 27436/24006 della compravendita con annessa compravendita per notaio Flavio Pratico di Pozzuoli del 4.11.1980, rep. n. 56350; allegato 02.18 - certificazione notarile ipocatastale sottoscritta dal notaio Di Nardo l'1.8.2022 con annessa nota di trascrizione all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 del 4.6.2021 ai n. 27780/20651 della domanda di divisione giudiziale dell'*appartamento*), dall'Archivio Notarile di Napoli (allegato 06 - vendita stipulata dal notaio Aldo Guerra di Pozzuoli in data 21.12.1972; allegato 06 - vendita di terreno stipulata dal notaio Nicola Margarita di Bacoli in data 14.2.1968), dal Catasto Urbano (allegato 06 – visura storica e planimetria catastale del 9.9.1970 del cespite censito in N.C.E.U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391, sub 2) e dalla Direzione 5 del Comune di Pozzuoli (allegato 07 – certificazione di destinazione urbanistica datata 9.3.2023; allegato 07 – certificazione edilizia datata 16.3.2023)

evidenziano che *l'appartamento* è primariamente (prima vicenda costruttiva dell'immobile) legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio (D.P.R. n. 380/2001, art. 9-bis, comma 1-bis) in quanto, premesso che è già individuato nella sua ultima e più remota planimetria catastale risalente al 9.9.1970 (fig. 43) a cui è riconducibile la sua consistenza edilizia legittima, il suo *fabbricato* è stato costruito nel periodo che va dal 14.2.1968, risalente alla vendita del terreno stipulata dal notaio Nicola Margarita, al 30.12.1970, risalente al rilascio da parte del Comune di Pozzuoli della Licenza di Abitabilità del *fabbricato* denunciata nella vendita stipulata dal notaio Aldo Guerra in data 21.12.1972 ma non reperita negli archivi comunali, con una Licenza Edilizia suffragata da grafici legittimanti rilasciata nel periodo 14.2.1968-21.12.1972 che sussiste, benché non reperita negli archivi comunali, poiché propedeutica all'anzidetta Licenza di Abitabilità (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07).

Data presentazione: 09/09/1970 - Data: 01/02/2023 - n. T449442 - Richiedente: LRTNTN70T23B963U

MOD. CAT. 223 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1970, N. 62)</small>		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 20
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Poggioreale</u> Via <u>Principale interna Solfataro</u> Ditta <u>Buono Giuseppe</u> nata il <u>30-8-'930</u> domicilio via <u>Billio 29 Babat</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Napoli</u> Tab. N. <u>0153921</u>		
Foglio n° 43 particelle 148, 147, 149, 145 1° piano rialzato proprietà <u>Buono</u>		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA <u>9-9-870</u> PROT. N° <u>9561/1970</u>		Compilata dal <u>Ing. Antonio Loreto</u> (Firma, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo de <u>Ing. Luigi</u> della Provincia di <u>Napoli</u> N. <u>3350</u> DATA <u>9-9-870</u> Firma: _____
Ultima planimetria in atti Data presentazione: 09/09/1970 - Data: 01/02/2023 - n. T449442 - Richiedente: LRTNTN70T23B963U Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Fig. 43 – Ultima e più remota planimetria catastale dell'appartamento risalente al 9.9.1970

**X-X-X-X DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE SUCCESSIVE ALLA PRIMARIA
LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE DA DIVIDERE X-X-X-X**

Il confronto tra la consistenza edilizia legittima dell'*appartamento*, riconducibile alla sua ultima e più remota planimetria catastale risalente al 9.9.1970 (fig. 43), e la consistenza edilizia odierna, riconducibile alla consistenza risalente all'accesso del 16.12.2022 (fig. 14), fa emergere che le difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla primaria legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* sono dovute esclusivamente alla variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni (fig. 44) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07).

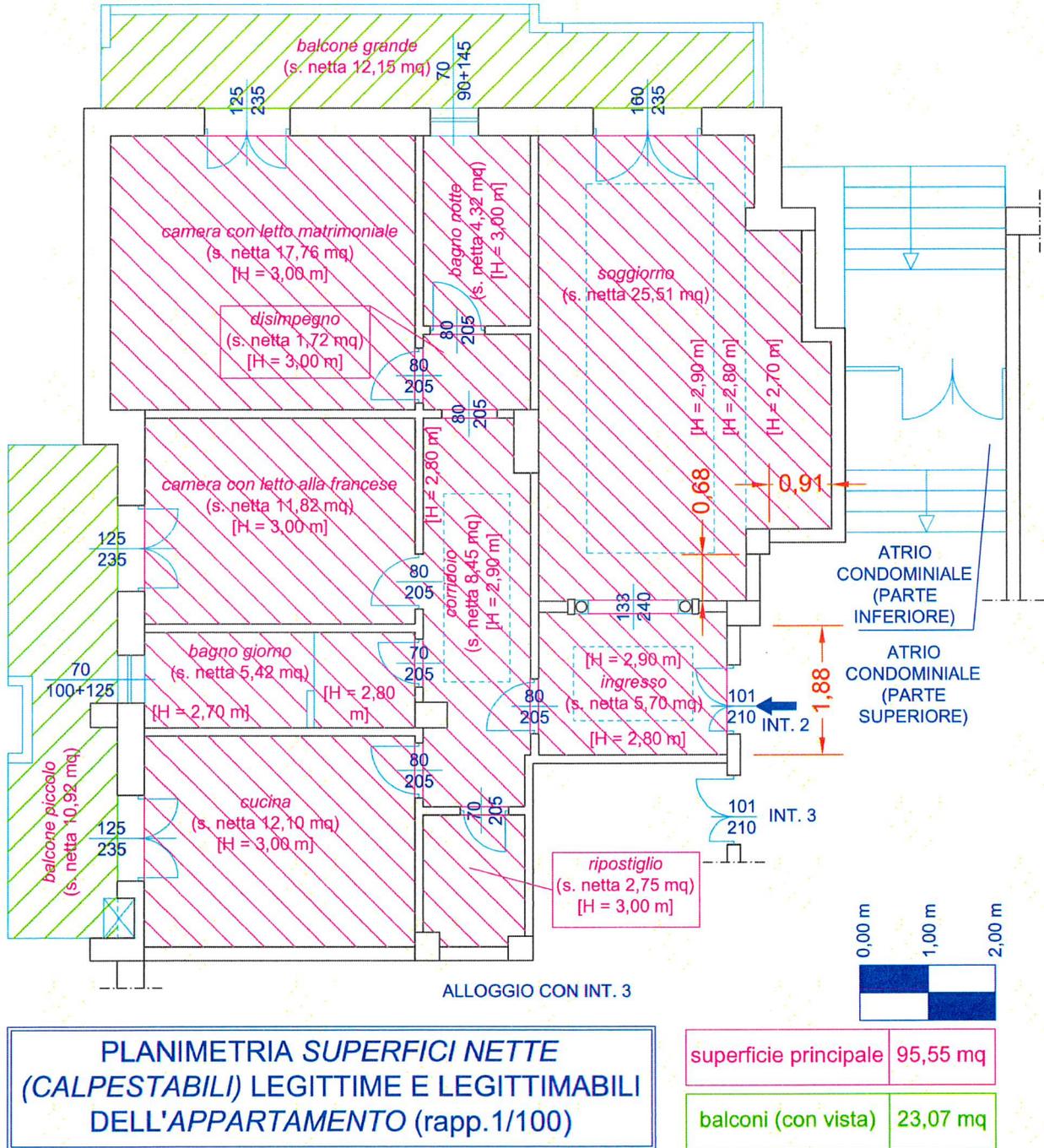


Fig. 44 – Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) legittime e legittimabili dell'appartamento risalente al sopralluogo del 16.12.2022

**X-X-X-X SANABILITA' E COSTI DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
DELL'IMMOBILE DA DIVIDERE SUCCESSIVI ALLA SUA PRIMARIA LEGITTIMITA'
URBANISTICO-EDILIZIA X-X-X-X**

Rilevato che, alla luce della certificazione edilizia datata 16.3.2023 rilasciata dalla Direzione 5 del Comune di Pozzuoli (allegato 07 – certificazione edilizia datata 16.3.2023), gli abusi edilizi dell'appartamento non risultano né sanati in regime di sanatoria speciale, ossia in termini di condono edilizio ex L. n. 47/1985 (1° condono), L. n. 724/1994 (2° condono) e L. n. 326/2003 (3° condono), e né sanabili poiché il termine per la presentazione dell'istanza ex L. n. 326/2003 è scaduto il giorno 10.12.2004, è evidente che tali abusi potrebbero sanarsi solo in regime ordinario (D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis, 36 e 37) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07).

L'abuso edilizio successivo alla primaria legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento, dovuto alla variazione distributiva senza opere strutturali dei suoi ambienti interni, è sanabile in via ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, artt. 6-bis, 36 e 37) mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) con contestuale accatastamento al Catasto Fabbricati (dichiarazione catastale con software "DOCFA" – "DOcumento Catasto FABbricati") della stessa variazione che peraltro è riconducibile a quello necessario a regolarizzare l'oggettiva conformità catastale ex comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985 (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07). Infatti la variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni dell'appartamento, qualificabile come un intervento di manutenzione straordinaria "leggera" che non altera volumetria, destinazione di uso e parti strutturali ed autorizzabile con C.I.L.A. (D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera b, art. 6, art. 6-bis, art. 10, art. 22 e art. 23; D. Lgs. 222/2016, Tabella A, sezione II, attività "3" "manutenzione straordinaria leggera"), non è incompatibile, ai fini del rilascio di una C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis), alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento di presentazione della domanda di sanatoria (attualità) che, in accordo alle disposizioni degli artt. 6, 11 e 73 del vigente Piano Regolatore Generale

e all'art. 11 del vigente Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, non vieta certamente la manutenzione straordinaria (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07).

La sanatoria degli abusi degli abusi edilizi successivi alla primaria legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* comporta lo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia degli abusi edilizi successivi alla primaria legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento* (Srues), stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 2.810,00 euro (Srues = 0,00 euro + 1.000,00 euro + 110,00 euro + 1.700,00 euro = 2.810,00 euro), dettagliabili nel *contributo di costruzione della C.I.L.A. in sanatoria* (0,00 euro in quanto, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 16, comma 1 e art. 17, comma 4, nel caso di manutenzione straordinaria senza opere strutturali, il contributo di costruzione è dato dall'incidenza delle sole opere di urbanizzazione se aumenta la superficie calpestabile ed è nullo nel caso in cui non vi sia incremento di superficie), nella *sanzione amministrativa pecuniaria urbanistica della C.I.L.A. in sanatoria* (1.000,00 euro ai sensi D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis, comma 5), nei *diritti di istruttoria della C.I.L.A. in sanatoria* (110,00 euro per la <<CILA-SCIA>> per <<interventi su oggetti edilizi con volume inferiore a mc. 1000>> ai sensi della Delibera Commissario Straordinario di Pozzuoli n. 13 del 9.3.2011) e negli *oneri professionali per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria e dell'accatastamento* (importo stimato di 1.700,00 euro) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07).

3.1.4 COMMERCIALIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Sulla scorta dello *Studio n. 84-2018/P - LE MENZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE IN TEMA DI CIRCOLAZIONE DI FABBRICATI* approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 26.6.2020, richiamante la sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 8230 del 22.3.2019, e di quanto chiarito in merito alla legittimità urbanistico-edilizia, ai sensi della L. n. 47/1985, art. 40, comma 2 e del D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 1 e

5-bis l'appartamento è commerciabile in quanto è stato ritenuto primariamente (prima vicenda costruttiva dell'immobile) legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio per effetto di una Licenza Edilizia suffragata da grafici legittimanti rilasciata nel periodo 14.2.1968-21.12.1972 e soggetto a difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive a tale primaria legittimità dovute esclusivamente alla variazione distributiva senza opere strutturali dei suoi ambienti interni sanabile in via ordinaria mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C.I.L.A. in sanatoria che non rientra tra i titoli edilizi che incidono sulla sua commerciabilità (cfr. sottoparagrafi 3.1.1, 3.1.2 e 3.1.3) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07).

3.1.5 CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della L. n. 52/1985, per l'appartamento, attualmente censito nel N. C. E. U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391, sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 119,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 111,00 mq, rendita 695,93 euro (1.347.500,00 lire), indirizzo via Solfatara, interno 2, piano T, in testa all'attore **Aldo D'Oriano (nato a Pozzuoli il **6.10.1947**; C. F. **DRN LDA 47R06 G964N**) e alla convenuta **Luisa Buono** (nata a **Pozzuoli il 20.1.1948**, C. F. **BNV LSU 48A60 G964J**), ciascuno per la proprietà di 500/1000 (cfr. sottoparagrafi 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 e 3.1.4) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07):**

- vi è oggettiva conformità allo stato di fatto dei suoi dati catastali essenziali, segnatamente N. C. E. U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391, sub 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 119,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 111,00 mq, piano T;**
- non vi è oggettiva conformità allo stato di fatto (fig. 14) dell'attuale planimetria catastale archiviata in Catasto in data 9.9.1970 (fig. 43), dovuta alla variazione distributiva senza opere strutturali dei suoi ambienti interni, sanabile con l'accatastamento al Catasto Fabbricati (dichiarazione catastale con software "DOCFA" – "DOcumento Catasto FABbricati") di tale stato di fatto, peraltro**

riconducibile a quello necessario a regolarizzare l'abuso edilizio successivo alla primaria legittimità urbanistico-edilizia dovuto proprio alla stessa variazione distributiva, comportante lo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento* (Src) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 0,00 euro (Src = 0,00 euro).

3.1.6 QUOTE DEI CONDIVIDENTI DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Il bene immobile da dividere appartiene all'attore **Aldo D'Oriano** (nato a **Pozzuoli** il **6.10.1947**) e alla convenuta **Luisa Buono** (nata a **Pozzuoli** il **20.1.1948**), ciascuno per il diritto di proprietà di 1/2 per effetto dei seguenti titoli/atti elencati cronologicamente partendo dal più remoto (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06):

- vendita di terreno (rep. n. 20696, racc. n. 5020) stipulata dal notaio Nicola Margarita di Bacoli in data 14.2.1968, registrata a Pozzuoli il 2.3.1968 al n. 293, vol. 138 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 15.3.1968 ai nn. 13012/9365, con la quale la vedova **Maria Teresa Pisano** (nata a Pozzuoli il **11.6.1899**) e i suoi figli **Angelo** (nato a **Pozzuoli** il **31.1.1932**), **Antonietta** (nata a **Pozzuoli** il **2.5.1936**) e **Maria Carmina** (nata a **Pozzuoli** il **15.2.1941**) **Pisano** vendevano, ciascuno per i diritti che rappresentavano e tutti insieme per l'intera piena proprietà, alla sig.ra **Giuseppina Conte** (nata a **Pozzuoli** il **30.8.1930**), <<la seguente zona di terreno misurata e distaccata dal maggior fondo di loro proprietà>>, segnatamente il <<fondo rustico sito in tenimento del comune di Pozzuoli>> <<alla via Giacinto Diano>> <<riportato in Catasto alla partita 6705 già 4911>>, foglio <<43, particelle 79, 145, 147>> <<e 148>>, e <<alla partita 6704>> <<già 4910>>, <<a forma rettangolare>> estesa metri quadrati millecentoquaranta (mq. 1140)>>, confinante <<a Nord>>, <<per una larghezza di ml. 34,35>>, <<con restante fondo dei venditori>> <<con l'estremo Est a ml. 9,10, compreso il marciapiedi, dal ciglio strada rionale>>, <<a Sud>>, <<per ml. 34,35>>, <<ancora con restante fondo dei venditori>> <<con l'estremo Est a ml. 19,25 dal punto

- costituente l'incrocio degli assi di due tratti di strada come rappresentati>> nella <<planimetria>> allegata alla vendita nella quale peraltro <<la zona venduta>> veniva <<indicata con le lettere A-B-C-D>>, <<ad Ovest>>, <<per ml. 33,20, ancora con restante fondo dei venditori>> e <<ad Est>>, <<pure con la restante proprietà dei venditori con il lato congiungente i due estremi di cui sopra e che>> avrebbe dovuto <<comunque avere una lunghezza di ml. 33,20>>, indicata <<nel tipo di frazionamento>> n. <<29610>> <<con le particelle 148/E>> di <<are 3,07>>, <<147/b>> di <<are 2,66>>, <<79/b>> di <<are 2,83>> e <<145/d>> di <<are 2,84>>;*
- vendita (rep. n. 11.880, racc. n. 1311) stipulata dal notaio Aldo Guerra di Pozzuoli in data 21.12.1972, registrata a Pozzuoli il 27.12.1972 al n. 2564, vol. x46 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 l'8.1.1973 ai nn. 1085/944, con la quale la sig.ra **Giuseppina Conte** (nata a **Pozzuoli il 30.8.1930**) vendeva all'ing. **Mario Illiano** (nato a **Bacoli il 4.5.1932**) <<la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al primo piano rialzato (primo livello)>> <<del fabbricato di nuova costruzione>> <<in Pozzuoli, Parco Pisano, Viale degli Aranci>> <<44>>, <<composto di tre vani ed accessori>> e <<con ingresso distinto col numero interno due (2) dalla seconda porta a destra salendo le scale o seconda porta di fronte uscendo dall'ascensore>>, confinante <<da un lato>> con l'alloggio <<allo stesso piano distinto col numero interno tre>>, <<da altro col distacco del fabbricato verso la proprietà Procida>>, <<da altro con lo spazio di proprietà condominiale>> e <<da altro, infine, con l'androne del fabbricato>> e, in quanto <<di nuova costruzione>>, <<non>> <<ancora riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pozzuoli>> <<ma>> <<denunziato all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli con scheda>> <<C/0152921 registrata al Numero 2303, in data 9 settembre 1970>>, <<in ditta **Conte Giuseppina**>>;
 - Licenza di Abitabilità del fabbricato rilasciata dal Comune di Pozzuoli il 30.12.1970 denunciata nella predetta vendita stipulata dal notaio Aldo Guerra in data 21.12.1972;
 - matrimonio celebrato il 30.4.1974 tra l'attore **Aldo D'Oriano** e la convenuta **Luisa Buono**;

- compravendita (rep. n. 56350) stipulata dal notaio Costantino Pratico di Pozzuoli in data 4.11.1980, registrata all'Ufficio del Registro di Napoli l'1.12.1980 al n. 13213 e trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 18.11.1980 ai nn. 27436/24006, con la quale il sig. **Mario Illiano** (nato a **Sacoli il 4.5.1932**), vendeva ai due coniugi costituiti dall'attore **Aldo D'Oriano** (nato a **Pozzuoli il 6.10.1947**) e dalla convenuta **Luisa Buono** (nata a **Pozzuoli il 20.1.1948**), in comune e pro indiviso, <<la piena proprietà del seguente immobile sito in **Pozzuoli alla via Solfatara Parco Bogнар: appartamento al piano rialzato, distinto col numero interno 2, composto di tre vani ed accessori**>>, <<confinante con le scale, con la strada e con proprietà della signora **Conte Giuseppina**> e <<censito in catasto al foglio 43, mappale 391/2>>, <<piano terra, int. 2, categoria A/2, classe 5, vani 5,5>>, <<rendita>> <<3432>> lire;
- verbale di comparizione dell'8.10.2018 dei coniugi costituiti dall'attore **Aldo D'Oriano** e dalla convenuta **Luisa Buono** per effetto del quale nell'ambito del loro giudizio di separazione con R. G. n. 13616/2018 il presidente dr. Tedesco del Tribunale Civile di Napoli riteneva <<che non>> sussistevano <<provvedimenti accessori da adottare>> ed autorizzava <<i coniugi a vivere separatamente>>.

3.1.7 VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA NEL CASO DI INDIVISIBILITA' DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

X-X-X-X COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-X-X-X

Non è possibile predisporre un progetto di comoda divisione dell'appartamento in due unità abitative autonome (artt. 720, 1114 e 1116 C. C.) in quanto vi è l'impossibilità materiale di dividerlo mediante due autonomi portoncini d'ingresso posti lungo le pareti perimetrali dell'ingresso e/o del soggiorno confinanti con la parte superiore dell'atrio condominiale poiché a fronte dell'odierno portoncino d'ingresso largo 101 cm si verrebbero a creare i seguenti portoncini d'ingresso delle due unità abitative che risultano insoddisfacenti rispetto agli odierni bisogni

soprattutto se correlati alle odierne porte interne larghe 70 cm per il *ripostiglio* e il *bagno giorno* e 80 cm per gli altri ambienti interni (figg. 14 e 44): a) per l'*ingresso* vi è uno spazio utile di soli 188 cm che consentirebbe di effettuare due accessi autonomi per le due unità abitative larghi ciascuno 78 cm (muro divisorio tra le due unità abitative di almeno 20 cm + portoncino d'ingresso per ciascuna delle due unità abitative di 78 cm + quattro *mazzette* ciascuna di almeno 3 cm per ogni estremo dei due portoncini d'ingresso delle due unità abitative: $20\text{ cm} + 2 \times 78\text{ cm} + 4 \times 3\text{ cm} = 188\text{ cm}$); b) per il *soggiorno* vi sono due spazi utili di soli 68 cm e 91 cm che consentirebbero di effettuare due accessi largo 62 cm per la prima unità abitativa (portoncino d'ingresso per la prima unità abitativa di 62 cm + due *mazzette* ciascuna di almeno 3 cm per ogni estremo del portoncino d'ingresso della prima unità abitativa: $62\text{ cm} + 2 \times 3\text{ cm} = 68\text{ cm}$) e 85 cm per la seconda unità abitativa (portoncino d'ingresso per la seconda unità abitativa di 85 cm + due *mazzette* ciascuna di almeno 3 cm per ogni estremo del portoncino d'ingresso della seconda unità abitativa: $85\text{ cm} + 2 \times 3\text{ cm} = 91\text{ cm}$) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06).

**X-X-X-X VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL BENE
IMMOBILE DA DIVIDERE NON COMODAMENTE DIVISIBILE X-X-X-X**

**X-x-X NECESSITA' DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO E IL VALORE DI
VENDITA GIUDIZIARIA DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-x-X**

Ai sensi degli artt. 720, 1114 e 1116 C. C. la non comoda divisibilità dell'*appartamento* in due unità abitative autonome comporta che tale immobile (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04):

- o deve preferibilmente essere compreso per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei due ex coniugi condividenti aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più condividenti, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione, necessitando in siffatta circostanza la stima del

valore di mercato del bene, ossia del valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria, così come di seguito definito;

- **o, se nessuno degli ex coniugi condividenti è disposto all'attribuzione, sia venduto all'incanto, necessitando in siffatta circostanza la stima del valore di vendita giudiziaria del bene, ossia del valore da porre a base d'asta giudiziaria, così come di seguito definito.**

X-x-X CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA STIMA DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-x-X

XX Fonti consultate XX

La stima immobiliare si basa sui concetti espressi dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari o Italian Property Valuation Standard (IPVS)* quarta edizione (2011). Altre considerazioni sono state reperite dai seguenti testi:

- *Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006 (*Metodi di stima immobiliare*);
- *La misurazione delle superfici immobiliari*, Giampiero Bambagioni, Editore Il Sole 24 Ore, anno 2008.

XX Valore di mercato e valore di vendita giudiziaria XX

x Il valore di mercato x

Il valore di mercato e i valori diversi da quello di mercato rappresentano le basi della valutazione; gli immobili possono essere valutati in base al valore di mercato e ai valori diversi dal valore di mercato, e possono quindi essere scambiati a prezzi che non riflettono il valore di mercato (IPVS – Capitolo 4, punti 1.2 e 1.3).

Secondo l'*International Valuation Standards*: “Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data

della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (*IPVS – Capitolo 4, punto 2.2*). La definizione del *valore di mercato* assume essenzialmente che: l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico); il compratore e il venditore siano bene informati (*principio di trasparenza*) e agiscano con prudenza e in modo indipendente; non siano computate nel *valore di mercato* le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione (*IPVS – Capitolo 4, punti 2.3, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4*).

x Il valore di vendita giudiziaria x

Il termine vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing (*IPVS – Capitolo 4, punto 2.12*). Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del *valore di mercato* e dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato; tale prezzo non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute (*IPVS – Capitolo 4, punto 2.12*). La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2, 6.11) (*IPVS – Capitolo 4, punto 2.12*).

Nella presente consulenza viene prima determinato il *valore di mercato* del bene che, poi, verrà rettificato al fine di determinare il *valore di vendita giudiziaria (vendita forzata)* del bene (cfr. capitolo 1) (allegato 01).

XX Procedimenti di stima XX

Secondo la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel *metodo del confronto di mercato*, nei *procedimenti per capitalizzazione del reddito* e nel *metodo del costo* (IPVS – Capitolo 7, punto 1.3).

x Metodo del confronto di mercato x

Il *metodo del confronto di mercato* è un procedimento di stima del *valore* o del *canone di mercato* di un immobile, basato sul confronto tra l'*immobile oggetto di stima* e un insieme di *immobili di confronto* simili, contrattati di recente e di *prezzo* o di *canone* noti e ricadenti nello stesso *segmento di mercato* (IPVS – Capitolo 7, punto 2.1 e Capitolo 8, punto 1.1). Il principio su cui si fonda il *metodo del confronto di mercato* consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il *prezzo di mercato per immobili simili*”; un compratore infatti non pagherà per un *immobile sostituibile con altri simili* più del *prezzo di acquisto* di un altro *immobile con le stesse caratteristiche* nello stesso *segmento di mercato* (IPVS – Capitolo 7, punto 3.3). Il *metodo del confronto di mercato* si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala (IPVS – Capitolo 8, punto 4.4). Il *metodo del confronto di mercato* si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; si può facilmente costatare che maggiore è il numero dei *dati di immobili di confronto* e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e la verosimiglianza del risultato (IPVS – Capitolo 8, punto 4.4).

Il *metodo del confronto di mercato* comprende il *market comparison approach* (MCA), il *sistema di stima*, il *MCA* e il *sistema di stima* e il *sistema di ripartizione* (IPVS – Capitolo 8, punto 1.2).

Il *Market Comparison Approach* (MCA) è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo (IPVS – Capitolo 8, punto 2.1). La validità teorica e pratica del *MCA* è pienamente riconosciuta dagli esperti nel settore delle stime, dalla letteratura scientifica e dagli standard internazionali, principalmente perché consente il riscontro con i dati di fatto e la dimostrazione del risultato della stima (IPVS – Capitolo 8, punto 4.6). Il *MCA* è una

procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro *caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.)*; il *MCA* si basa dunque sulla rilevazione dei *dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili) (IPVS – Capitolo 7, punto 2.1.1 e Capitolo 8, punto 2.1.1)*. L'applicazione del *MCA* prevede *aggiustamenti* sistematici ai *prezzi* o ai *canoni di mercato* rilevati, in base alle *caratteristiche degli immobili di confronto* rispetto alle corrispondenti *caratteristiche dell'immobile oggetto di stima*; gli *aggiustamenti* sono costituiti dai *prezzi* o dai *redditi marginali* delle *caratteristiche immobiliari (IPVS – Capitolo 8, punti 2.1.2 e 2.1.3)*. Il *MCA* si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala (*IPVS – Capitolo 7, punto 4.3*). Il *MCA* si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso *segmento di mercato dell'immobile da stimare*; naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima (*IPVS – Capitolo 8, punto 4.5*).

Il *sistema di stima* è un procedimento di stima che traduce i confronti tra *l'immobile oggetto di stima* e un insieme di *immobili di confronto* simili in un sistema di equazioni lineari; il procedimento è una formalizzazione matematica del *MCA* che permette di risolvere il problema della stima del *valore di mercato* in presenza di *caratteristiche immobiliari qualitative (IPVS – Capitolo 7, punto 2.1.2 e Capitolo 8, punto 2.2)*. Il *sistema di stima* si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze nelle loro *caratteristiche (IPVS – Capitolo 8, punto 2.2.1)*. Il *sistema di stima* si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni (*IPVS – Capitolo 7, punto 4.4*).

Il *MCA e sistema di stima* è un *metodo del confronto di mercato* che abbina i due metodi ampliandone il campo di applicazione; il *MCA* provvede a stimare i *prezzi* e i *redditi marginali* delle *caratteristiche* che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il *sistema di stima* provvede a calcolare i *prezzi* e i *redditi marginali* delle *caratteristiche* per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa tra cui sono comprese quelle *qualitative (IPVS – Capitolo 7, punto 4.4 e Capitolo 8, punto 2.3)*. Il *MCA e sistema di stima* si applica nella stima del *valore* e del *canone di mercato*

quando sono presenti *caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative* per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del *prezzo* o del *reddito marginale* (IPVS – Capitolo 8, punto 2.3.1).

Il *sistema di ripartizione* è un procedimento di stima che traduce i confronti tra l'*immobile oggetto di stima* e un insieme di *immobili di confronto* simili in un sistema di equazioni lineari relative alla ripartizione del *prezzo totale* nei *prezzi unitari* delle *caratteristiche immobiliari*; il *valore* o il *canone di mercato* sono calcolati ricomponendo i *prezzi* (o i *redditi*) *unitari medi* delle *caratteristiche* riferite all'*immobile da valutare* (IPVS – Capitolo 7, punto 2.1.3 e Capitolo 8, punto 2.4.1). Il *sistema di ripartizione* si basa sull'assunto per il quale il prezzo di un immobile è funzione delle *caratteristiche* possedute (IPVS – Capitolo 8, punto 2.4.1). Il *sistema di ripartizione* si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; il *sistema di ripartizione* calcola i *prezzi* o i *redditi medi unitari* delle *caratteristiche immobiliari* del *set di immobili rilevato ai fini della valutazione* (IPVS – Capitolo 7, punto 4.5).

Le analisi estimative considerate dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* nel *metodo del confronto di mercato* comprendono anche integrazioni tra i metodi di stima sempre che vi siano i riferimenti costanti al *segmento di mercato*, nel quale ricade l'*immobile da valutare*, e alla rilevazione puntuale dei *dati* di mercato; ad esempio l'analisi estimativa può prevedere l'*aggiustamento* del *prezzo* rilevato di un *immobile di confronto* con l'impiego dei *prezzi marginali* delle *caratteristiche* diverse da quelle *superficiali*, e l'impostazione del *sistema di ripartizione* per il calcolo dei *prezzi medi* delle *caratteristiche superficiali* sulla base dei *prezzi corretti* con gli *aggiustamenti marginali* (IPVS – Capitolo 8, punto 4.2). Il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* propone l'applicazione del *metodo del confronto di mercato* anche in presenza di una sola *caratteristica immobiliare* (in genere la *data* o una *caratteristica* di consistenza commerciale) quando sussiste la parità di condizioni per tutte le altre *caratteristiche* (IPVS – Capitolo 8, punto 4.3).

x Procedimenti per capitalizzazione del reddito x

I *procedimenti per capitalizzazione del reddito* si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel *valore di mercato* attraverso il *saggio di capitalizzazione* o il *moltiplicatore del reddito*; quando in un *segmento di mercato* non esistono *immobili simili a quello da stimare*, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di *dati* di compravendite recenti, è necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito (IPVS – Capitolo 7, punto 3.4).

Il *procedimento per capitalizzazione del reddito* si articola: nel *metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization)*; nel *metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization)*; nell'*analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis)* (IPVS – Capitolo 7, punto 2.3).

Il *procedimento per capitalizzazione del reddito* si applica nei settori ove l'importanza della redditività è preminente, soprattutto per gli investitori nelle scelte di investimento e più in generale quando si tratta di investimenti in nuovi settori immobiliari e in attività edilizie innovative; il *procedimento* può essere applicato nella stima del *valore di investimento* (IPVS – Capitolo 7, punti 4.6 e 4.7). In Italia, la prassi valutativa basata sul *moltiplicatore del reddito* è poco diffusa nelle stime degli immobili, mentre trova applicazione nelle cessioni di attività commerciali e terziarie, dove è regolata da usi e consuetudini di scambio e di valutazione; il reddito di esercizio costituisce la base della stima del *valore di mercato* (IPVS – Capitolo 7, punto 3.5).

x Metodo del costo x

Il *metodo del costo* mira a determinare il *valore di mercato* di un immobile attraverso la somma del *valore di mercato* del suolo edificato e del *costo di ricostruzione* dell'edificio, eventualmente diminuito del *deprezzamento* maturato al momento della stima; è detto anche *metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato* (IPVS – Capitolo 7, punto 2.4). Il principio su cui si fonda il *metodo del costo* afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità

funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il *deprezzamento* maturato (IPVS – Capitolo 7, punto 3.6).

Il *metodo del costo di ricostruzione deprezzato*: riguarda in genere la stima di immobili edificati a destinazione speciale, con un ridotto mercato o senza mercato, per una serie di finalità relative alle stime contabili (per i cespiti del patrimonio aziendale), alle stime assicurative, alle stime fallimentari, alla stima dei danni (parziali e totali) e così di seguito; è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi; è richiesto nella stima di edifici, di impianti, di equipaggiamenti, di attrezzature e di macchine destinati a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarità con il terreno e dal coordinamento nell'attività di impresa (IPVS – Capitolo 7, punti 3.7, 4.8, 4.9 e 4.10).

XX Misurazione dei beni XX

Le superfici degli immobili si possono classificare in *superfici principali e secondarie, superfici annesse e collegate, superfici coperte e scoperte, superfici interne ed esterne* (IPVS – Capitolo 19, punto 1.1).

Per *superficie commerciale* si intende una superficie fittizia formata dall'intera *superficie principale* e da frazioni delle *superfici secondarie* dell'immobile (IPVS – Capitolo 19, punto 2.1).

Le *superfici secondarie* entrano a fare parte della *superficie commerciale* in base a *rapporti mercantili* che tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti nei contratti; i *rapporti mercantili superficiali* sono i rapporti tra i *prezzi delle superfici secondarie* e il *prezzo della superficie principale* (IPVS – Capitolo 19, punto 2.2). I *rapporti mercantili delle superfici secondarie* sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni e variano nello spazio localmente da *segmento a segmento di mercato* e nel tempo in base alle dinamiche di mercato (IPVS – Capitolo 19, punto 2.2).

In linea di principio la *superficie commerciale* riguarda le *superfici in proprietà* o *in uso esclusivo*, mentre non riguarda le *superfici in uso comune*, pur essendo queste comprese

nella transazione e rilevanti ai fini della formazione del *prezzo* e della stima del valore (*IPVS – Capitolo 19, punto 3.1*). Infatti le parti comuni concorrono alla formazione del *prezzo di mercato* dell'immobile e quindi influenzano il suo *prezzo* e la sua valutazione; di conseguenza la misura delle *superfici comuni*, pur non essendo contemplata nel contratto, può essere richiesta nella stima quando queste incidono in maggiore o minore misura sul valore dell'immobile e delle sue parti come, ad esempio, nel caso di due appartamenti eguali in tutto e siti in due edifici condominiali vicini che presentano un *prezzo* diverso perché differenti sono le *superfici condominiali esterne* (*IPVS – Capitolo 19, punto 3.1*).

Nella stima immobiliare il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* considera la *superficie commerciale*, o altre misure commerciali di consistenza, come parametri di valutazione non esclusivi (*IPVS – Capitolo 19, punto 4.1*). Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura (Cfr. anche convergenti: ex Norma UNI 10750 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri) (*IPVS – Capitolo 19, punti 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4*):

- *Superficie Esterna Lorda (SEL)*. Per *Superficie Esterna Lorda* si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La *SEL* include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo. La *SEL* non include: le rampe d'accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- *Superficie Interna Lorda (SIL)*. Per *Superficie Interna Lorda* si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal

piano di pavimento. La *S/L* include: lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni. La *S/L* non include: lo spessore muri perimetrali; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; i balconi, terrazzi e simili; lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); i vani ad uso comune.

- *Superficie Interna Netta (SIN)*. Per *Superficie Interna Netta* si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La *SIN* include: gli spessori delle zoccolature; le superfici delle sottofinestre (sgusci); le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni. La *SIN* non include: lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; lo spessore dei tramezzi; lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.

Ove sussistano motivazioni che inducano ad applicare un criterio differente da quello che segue (il *Sistema Italiano di Misurazione - SIM*) i presupposti razionali potranno essere evidenziati dal valutatore con conseguente adozione motivata dei differenti e più appropriati criteri utilizzati (*IPVS – Capitolo 19, punto 4.9*).

Mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* la superficie viene determinata (*IPVS – Capitolo 19, punto 4.10*):

- ✓ a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- ✓ b) Dal dettaglio delle *superfici accessorie* rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell'alloggio, 35%; balconi (con vista) 30%; lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%, e accessibile dalla scala condominiale, 5%; porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%; verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, e veranda non abitabile, 60%; mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%, e con altezza minima superiore a 1,50, 70%.
- ✓ c) *Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:* locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle *superfici principali* dell'edificio), 25%; spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; autorimessa/garage, 50%; posto auto coperto, 30%.
- ✓ d) *Nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:* giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%; giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), se con alberi ad alto fusto, 15%, e altrimenti, 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della *superficie coperta abitabile*.
- ✓ e) I *coefficienti di ponderazione* previsti dal criterio *SIM*, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle

caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Considerato che le superfici degli *immobili di confronto*, reperite sul web attraverso le agenzie immobiliari, sono certamente *le superfici calpestabili* (superfici al netto delle tramezzature interne e delle murature perimetrali) a causa della difficoltà di misurare le *superfici lorde* che comprendono anche i muri in comunione con altre unità urbane e che la stessa difficoltà è sorta anche per il bene da stimare, si utilizzerà il *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM) valutando però le superfici reali con il criterio della *Superficie Interna Netta* (SIN) “rettificata”; la “rettifica” utilizzata consiste nell’escludere le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi e le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile poiché è notorio che gli operatori immobiliari trascurano tali superfici allorquando rilevano le *superfici calpestabili* degli immobili oggetto d’offerta immobiliare (*IPVS – Cap. 19, punto 4.9*) (**cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2**) (**allegato 02**) (**allegato 04**).

XX Market Comparison Approach (MCA) XX

Il *MCA* si articola nelle fasi seguenti (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1*):

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso *segmento di mercato* dell’immobile da stimare (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.1*).

La rilevazione del *segmento del mercato immobiliare* è volta principalmente alle successive operazioni di valutazione di un immobile ricadente nel *segmento di mercato*, alla stima su larga scala di parte o di tutti gli immobili del *segmento*, alla mappatura sistematica dei *segmenti di mercato*, alla costituzione di una banca dati dei *segmenti di mercato* (*IPVS – Capitolo 6, punto 4.6*). L’individuazione del *segmento di mercato*, riferibile all’immobile oggetto della valutazione e agli immobili comparabili rilevati ai fini della stima, è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell’interpretazione delle statistiche immobiliari (*IPVS – Capitolo 2, punti 1.3 e 4.2*). Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati, denominati *segmenti*, sui quali si hanno

conoscenze basate su *dati* e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori (*IPVS – Capitolo 2, punto 1.1*). Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in *segmenti*, costituenti l'unità elementare non ulteriormente scindibile del mercato immobiliare, i cui parametri identificano all'interno del *segmento* gli immobili con un alto grado di sostituibilità, con *caratteristiche* comuni (sotto l'aspetto locazionale e tipologico), con un'interdipendenza tra la domanda e l'offerta, con un'unica *forma di mercato*, con unità immobiliari contrattate singolarmente in modo autonomo e indipendente e con prezzi si formano liberamente (senza interventi dello stato) e all'esterno distinguono i *segmenti* gli uni dagli altri (*IPVS – Capitolo 2, punti 2.1, 2.2, 2.4 e 3.6*). L'analisi del *segmento del mercato immobiliare* si svolge in base alle caratteristiche dell'*immobile oggetto di stima*, rilevando i parametri necessari ai fini della stima dagli operatori del settore e, laddove disponibili, dalle raccolte degli usi e delle consuetudini commerciali del settore immobiliare (*IPVS – Capitolo 6, punto 4.5 e Capitolo 8, punto 3.2*). I parametri del *segmento di mercato* devono essere misurati e rilevati e, ricorrendo le condizioni, devono essere tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi quali ad esempio i *rapporti mercantili delle superfici secondarie*, i *rapporti di permuta*, i *saggi di variazione dei prezzi*, ecc.; due o più unità immobiliari ricadono nello stesso *segmento* se presentano eguali ammontari per gli indicatori, ossia se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della valutazione (*IPVS – Capitolo 2, punti 3.3 e 3.7*). Per l'individuazione del *segmento di mercato* non è sufficiente la sola analisi delle quotazioni immobiliari correnti (*IPVS – Capitolo 2, punto 4.7*). Le quotazioni immobiliari riportate nelle pubblicazioni di settore per uno stesso ambito di mercato possono essere molteplici, variamente disaggregate e spesso in contraddizione (*IPVS – Capitolo 2, punto 3.8.1*). Le fonti delle quotazioni immobiliari sono numerose e disomogenee: dall'intervista di tecnici, intermediari e pratici che operano nel settore o in settori affini, alla consultazione degli avvisi economici di quotidiani e riviste (emeroteche), ai listini delle aste giudiziarie, ai depliant pubblicitari (*IPVS – Capitolo 2, punto 3.8.2*). In Italia le pubblicazioni di settore, in genere poco chiare per quanto concerne finalità della rilevazione, fonti di indagine, modalità di acquisizione e di elaborazione e indicazioni

applicative, riportano le quotazioni (medie o minime e massime) immobiliari riferite ad ambiti di mercato e a destinazioni di uso; in genere non si tratta di statistiche campionarie elaborate sui dati puntuali di contratti rilevati nei *segmenti di mercato*, ma di stime indicative dei *prezzi unitari* per ampie ripartizioni del mercato immobiliare spesso riferite ad ambiti dai contorni generici, identificati solitamente per zona (centrale, semicentrale, periferica, ecc.), per destinazione (residenziale, commerciale, ecc.) e per tipologia (nuovo, usato ristrutturato, ecc.) (*IPVS – Capitolo 2, punti 3.8, 3.8.1 e 3.8.3*). Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un *segmento di mercato* in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la *localizzazione*, il *tipo di contratto*, la *destinazione*, la *tipologia immobiliare*, la *tipologia edilizia*, la *dimensione*, i *caratteri della domanda e dell'offerta*, la *forma di mercato*, il *livello del prezzo* e il *numero degli scambi* (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3*). La rilevazione del *segmento di mercato* si svolge con l'impiego della *scheda di rilevazione* avente un modello schematico che riporta i parametri letterari e numerici del *segmento di mercato*, i *rapporti mercantili* rilevati e ogni altra indicazione ritenuta utile ai fini della stima immobiliare; rispetto a questo modello schematico, la *scheda* può essere ulteriormente dettagliata in funzione delle particolari realtà urbane, immobiliari e edilizie, delle modalità della rilevazione e dell'archiviazione (*IPVS – Capitolo 6, punto 2.4 e Capitolo 8, punto 3.2*). La *scheda di rilevazione* del *segmento di mercato* comprende una foto o più foto rappresentative del *segmento di mercato* (per tipologia edilizia, per dotazione di infrastrutture e servizi, per viabilità, ecc.) ed eventualmente altri documenti planimetrici (*IPVS – Capitolo 6, punto 2.4.1*).

- Rilevazione dei *dati immobiliari* completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.2*).

Il *dato immobiliare* è costituito dai *prezzi* o dai *canoni di mercato* veri e dalle *caratteristiche tecnico-economiche* degli immobili, rappresentando quest'ultime le qualità peculiari costituenti la nota distintiva di un immobile ai fini della stima; ad esempio nel caso di una compravendita di un appartamento in condominio, il *dato immobiliare* è costituito dal *prezzo contrattato*, dalla *data dello scambio*, dalla *superficie principale*, dalla *superficie dei balconi*, dal *numero dei servizi*, dal *livello del piano* e così di seguito (*IPVS – Capitolo 5, punto 2.5 e Capitolo 6, punto 2.5*). Le *caratteristiche immobiliari* sono

classificabili in modo analitico in *locazionali* (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano - in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc. -, territoriale e ambientale), *posizionali* (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio - livello piano, esposizione, ecc. - o nella ripartizione di un'area in lotti), *tipologiche* (quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile - stato di manutenzione, impianti, ecc. -), *economiche* (condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile - libero o affittato, servitù, ecc. - e le condizioni di finanziamento) e *istituzionali* (quadro normativo - piano regolatore, sistema impositivo, ecc. -) (*IPVS – Capitolo 5, punti 2.12, 2.12.1, 2.12.2, 2.12.3, 2.12.4 e 2.12.5*). Avuto riguardo alla misura, le *caratteristiche immobiliari* sono classificabili in *quantitative*, le quali si misurano con la *scala numerica (cardinale)* mediante unità tecniche ed economiche (*superficie, impianti, ecc.*), e *qualitative*, le quali possono essere misurate nella *scala nominale*, che assegna un nome a una caratteristica non ordinabile né misurabile e che può essere rappresentata dalla condizione binaria presente o assente oppure in senso relativo comparativamente di più o di meno, e nella *scala ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.)*, che assegna un posto in una serie ordinata a ciascun livello presentato dalla *caratteristica* (*IPVS – Capitolo 5, punti 2.13, 2.13.1, 2.13.2, 2.14, 2.15 e 4.2*). Quando le *caratteristiche qualitative* entrano nell'analisi estimativa devono essere riportate tutte nella *scala cardinale*; il passaggio dalla *scala nominale* a quella *cardinale* avviene generalmente con l'attribuzione dei valori zero e uno rispettivamente in assenza o in presenza della *caratteristica*, oppure convenendo di assegnare zero ad una e uno all'altra di due modalità qualitative, mentre il passaggio dalla *scala ordinale* a quella *cardinale* si ottiene con l'assegnazione di punteggi relativi ai posti occupati dai diversi livelli in cui è ordinata la *caratteristica* (*IPVS – Capitolo 5, punto 3.10*). Nel settore immobiliare, il problema principale della metodologia di stima consiste nella disponibilità dei *prezzi* e dei *canoni* effettivamente contrattati, sui quali basare le previsioni dei prezzi e dei canoni futuri e la stima del *valore di mercato* (*IPVS – Capitolo 6, punto 3.4*). Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano; i *dati* veri di mercato sono quelli presenti negli atti ufficiali (attendibili) oppure noti ai compratori e ai venditori, ai conduttori e ai proprietari, agli agenti immobiliari, ai notai, ai commercialisti, ai consulenti fiscali, ai

funzionari di banca che operano nel credito immobiliare, ai tecnici delle imprese edilizie, ai tecnici liberi professionisti, agli amministratori dei condomini e così di seguito (*IPVS – Capitolo 6, punti 3.2, 3.3 e 3.4*). La rilevazione dei *dati immobiliari* si svolge attraverso la *scheda di rilevazione del dato immobiliare*, che rappresenta un documento composto di una parte letteraria, di una parte grafica e di una parte fotografica (*IPVS – Capitolo 6, punto 2.7 e Capitolo 8, punto 3.3*). Il modello schematico di *scheda di rilevazione del dato immobiliare* riporta: il *prezzo* o il *canone di mercato* e la *data*; le *caratteristiche immobiliari locazionali, posizionali, tipologiche, economiche* e eventualmente *istituzionali*; i parametri del *segmento* e i *rapporti mercantili*, se non rilevati nell'apposita *scheda del segmento*; la planimetria di insieme con identificazione dell'immobile; la pianta di insieme dell'edificio o del lotto di terreno; la pianta di insieme dell'unità immobiliare; le fotografie dell'edificio o del lotto di terreno (*IPVS – Capitolo 6, punto 2.7.1*). Nella stima del *valore di mercato* di un immobile, i *dati immobiliari* rilevati sono ordinati nella *tabella dei dati*, che riporta i *prezzi di mercato* e le *caratteristiche degli immobili di confronto* e le *caratteristiche dell'immobile da valutare (subject)*; le *caratteristiche immobiliari* di ammontare *CRT(.)* sono inserite secondo un ordine convenzionale che rispecchia la successione delle operazioni di valutazione ed in particolare la prima *caratteristica* è rappresentata dalla *data del contratto* alla quale è riferito il *prezzo di mercato* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.6*).

- Scelta delle *caratteristiche immobiliari (elements of comparison)* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.3*).

Il criterio di scelta delle *caratteristiche immobiliari* si basa: sulle *caratteristiche dell'immobile oggetto di stima*; sulle *caratteristiche* prese in considerazione dai compratori e dei venditori nel *segmento di mercato*; sulle *caratteristiche* per le quali gli *immobili di confronto* rilevati e l'*immobile da valutare* differiscono nell'ammontare; trattandosi di un'analisi quantitativa dei *dati*, la scelta delle *caratteristiche immobiliari* da inserire nel *MCA* dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mirano a spiegare le differenze di *prezzo* con le differenze tra le *caratteristiche* (*IPVS – Capitolo 8, punti 3.4 e 3.5*). La *caratteristica* che non entra nel *MCA* è quella che non

presenta variazioni negli ammontari nell'ambito degli *immobili di confronto* e *dell'immobile da stimare* (*Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.2*).

- Compilazione della *tabella dei dati* (*sales summary grid*) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.4*).
- Analisi dei *prezzi marginali* (*adjustments*) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.5*).

Il *prezzo marginale* $\Delta p(.)$ di una *caratteristica immobiliare* esprime la variazione del *prezzo di mercato* di un immobile al variare della *caratteristica*; l'analisi dei *prezzi marginali* stima queste variazioni del *prezzo* (*IPVS – Capitolo 5, punti 2.8 e 2.8.1 e Capitolo 8, punto 3.7*). La stima del *prezzo* e del *reddito marginali* delle *caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative* si svolge in base ai *rapporti mercantili* e alle altre informazioni di mercato e alla metodologia di stima (*IPVS – Capitolo 5, punto 4.4*). Il *prezzo marginale* di una *caratteristica* rappresenta l'*aggiustamento* nel *MCA*; gli *aggiustamenti* possono essere applicati agli *immobili di confronto* in termini di valore e in termini percentuali (*adjustment percentage*) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.8*).

- Redazione della *tabella di valutazione* (*sales adjustment grid*) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.6*).

La *tabella di valutazione* riporta i *prezzi di mercato* rilevati e le *caratteristiche* degli *immobili di confronto* e applica gli *aggiustamenti* alle *caratteristiche immobiliari* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.9*). In corrispondenza delle *caratteristiche*, in ciascuna cella della *tabella di valutazione* è riportato il calcolo del corrispondente *aggiustamento* da apportare al *prezzo dell'immobile di confronto* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.9.1*). Per ogni *immobile di confronto* si calcola il *prezzo corretto* (*adjusted price*); il *prezzo di mercato corretto* raffigura il *prezzo ipotetico dell'immobile da valutare* come deriva dalla corrispondente comparazione con l'*immobile di confronto* (*IPVS – Capitolo 8, punti 3.9.1 e 3.9.2*).

- *Sintesi valutativa* (*reconciliation*) e presentazione dei risultati (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.7*).

La *sintesi valutativa* (*reconciliation*) riguarda i *prezzi corretti* degli *immobili di confronto* della *tabella di valutazione* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.10*). Il *prezzo corretto* è il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'*immobile da stimare* se fosse stato al posto di quello *di confronto* e, quindi, ogni *prezzo corretto* rappresenta un *valore di mercato* dell'*immobile da valutare* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.10; Metodi di stima immobiliari –*

Capitolo 9, paragrafo 9.4.6). In linea teorica i *prezzi corretti* degli *immobili di confronto* devono coincidere, ma in pratica ciò è puramente casuale pur verificandosi una sostanziale convergenza; l'eventuale divergenza impone una retroazione metodologica riconducendo il problema alla composizione del campione di *immobili di confronto* e alla veridicità dei *dati immobiliari* e subordinatamente alla scelta delle *caratteristiche* (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.6*). La presenza di divergenze nei *prezzi corretti* si accerta attraverso il test della *divergenza percentuale assoluta*, secondo il quale la *divergenza percentuale assoluta* (d) tra il *prezzo corretto* massimo (PRCmax) e il *prezzo corretto* minimo (Pcmin), ottenuta secondo la relazione $d = (PRCmax - PRCmin) / PRCmin \times 100$ deve risultare inferiore al 3÷5 % a seconda della variabilità originaria presentata dagli *immobili di confronto* (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.6*). La *sintesi valutativa* si svolge con il *valore atteso*, o *valore medio*, calcolato come media aritmetica dei *prezzi corretti* per le rispettive probabilità (o frequenze) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.11*). Se le operazioni di stima si sono svolte regolarmente, i *prezzi corretti* hanno pari probabilità, peso (frequenza) e dignità di figurare nella *sintesi valutativa* (*principio di equiprobabilità/equifrequenza*, ossia uniformità della distribuzione di frequenza dei *prezzi corretti*), per cui il *valore di mercato* o *valore atteso* (*valore medio*) può essere calcolato come media aritmetica dei *prezzi corretti* (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafi 9.4.6 e 9.4.7*).

X-x-X STIMA IMMOBILIARE X-x-X

XX Analisi del segmento di mercato e dati immobiliari degli immobili da stimare e di confronto XX

Il *segmento di mercato* dell'*appartamento*, sito al viale Aranci del Comune di Pozzuoli, è formato da case e appartamenti in vendita posti lungo lo stesso viale ricompresi nelle *abitazioni civili* della fascia/zona *C11 semicentrale / Pozzuoli Alta - Variante Solfatara – Olivetti* del Comune di Pozzuoli individuata dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia delle Entrate, ed è definito dai parametri prospettati appresso (**prospetto 01**),

dai quali emerge, in particolare, che la fase ciclica del *segmento* è quella di recupero tra le possibili fasi di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero **(fig. 45) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 08).**

Prospetto 01 – Analisi del segmento di mercato immobiliare

tipo parametro	definizione	analisi del parametro di segmentazione del mercato
<i>localizzazione</i>	La <i>localizzazione</i> indica la collocazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione prevalente dei livelli della rendita fondiaria (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.1</i>)	case e appartamenti in vendita poste nel viale Aranci ove è sito l'appartamento
<i>tipo di contratto</i>	Il <i>tipo di contratto</i> indica la natura dell'accordo fra le parti per costituire, modificare o estinguere un rapporto giuridico - economico (compravendita, affitto, leasing, ecc.) (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.2</i>)	compravendita
<i>destinazione</i>	La <i>destinazione</i> indica l'uso o gli usi ai quali sono adibiti gli immobili del <i>segmento di mercato</i> (abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie) (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.3</i>)	abitazione
<i>tipologia immobiliare</i>	La <i>tipologia immobiliare</i> indica: a) la descrizione merceologica degli immobili del <i>segmento di mercato</i> (fabbricati, terreni, appartamenti, mansarde, monovani); b) la classificazione dei mercati per classi merceologiche (usato, ristrutturato, restaurato, nuovo, seminuovo; unità in condominio, unità in proprietà esclusiva) (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.4</i>)	appartamento da ristrutturare o ristrutturabile o ristrutturato
<i>tipologia edilizia</i>	La <i>tipologia edilizia</i> si riferisce ai caratteri dell'edificio (ad esempio se si tratta di edifici multipiano, di villette, di capannoni, di complessi commerciali, alberghi, ecc.) (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.5</i>)	fabbricato multipiano
<i>dimensione</i>	La <i>dimensione</i> indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto a definiti intervalli di superficie (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.6</i>). Alle diverse dimensioni possono corrispondere dal lato della domanda differenti modelli di consumo e classi di reddito, e per l'uso produttivo differenti requisiti tecnici (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.6</i>)	unità immobiliare medie
<i>caratteri della domanda e dell'offerta</i>	I <i>caratteri della domanda e dell'offerta</i> mirano a descrivere i soggetti che operano nel mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra la domanda e l'offerta e con gli altri <i>segmenti di mercato</i> (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.7</i>)	la domanda e l'offerta provengono rispettivamente da un ceto sociale medio-alto che disinveste per esigenze di trasferimento o di reddito
<i>forma di mercato</i>	La <i>forma di mercato</i> mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta del <i>segmento di mercato</i> (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8</i>). Il grado di competizione influenza direttamente il <i>livello del prezzo</i> (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8</i>). Le forme ricorrenti del mercato immobiliare sono in sintesi (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8</i>): <ul style="list-style-type: none"> • il monopolio che prevede un offerente e numerosi richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile senza sostituti e la presenza di barriere all'entrata; nel monopolio il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato con separazione effettiva dei segmenti di mercato (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.1</i>); • la concorrenza monopolistica che prevede numerosi offerenti e richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile differenziato con sostituti e libertà di entrata e di uscita; nella concorrenza monopolistica il prezzo si forma in modo discrezionalmente limitato (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.2</i>); • l'oligopolio che prevede pochi offerenti e numerosi richiedenti e un prodotto edilizio o un immobile differenziato; nell'oligopolio non collusivo le imprese competono tra loro; nell'oligopolio collusivo le imprese stipulano accordi diretti o indiretti e il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.3</i>); • il monopolio bilaterale che prevede un solo offerente e un solo richiedente e un prodotto edilizio o un immobile unico; il prezzo è indeterminato ed è possibile stabilire l'intervallo all'interno del quale il prezzo sarà eventualmente fissato (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.4</i>). 	concorrenza monopolistica
<i>livello del prezzo di mercato</i>	Il <i>livello del prezzo di mercato</i> è rappresentato indicativamente dal prezzo medio o dal canone medio degli immobili del <i>segmento di mercato</i> in un dato momento. Il prezzo o il canone medi sono solitamente riferiti al prezzo o al canone per unità di consistenza (solitamente la superficie commerciale), calcolati come media dei prezzi o dei canoni unitari di un campione statistico degli immobili del <i>segmento di mercato</i> . Per calcolare il <i>livello medio del prezzo</i> o <i>del canone</i> possono essere utilizzati altri indici statistici di posizione e di variabilità. La fase ciclica del <i>segmento di mercato</i> esprime la tendenza in aumento o in diminuzione o la stazionarietà dei prezzi o dei canoni (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.9</i>)	Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (abitazioni di tipo economico, fascia/zona C11 semicentrale / Pozzuoli Alta - Variante Solfatarà – Olivetti del Comune di Pozzuoli: 2° semestre 2022 = 1.850,00+2.800,00 euro/mq; 2° semestre 2021 = 1.800,00+2.750,00 euro/mq; 2° semestre 2020 = 1.900,00+2.850,00 euro/mq; 2° semestre 2019 e 2018 = 2.000,00+3.000,00 euro/mq (allegato 08). Fase ciclica del <i>segmento di mercato</i> : recupero

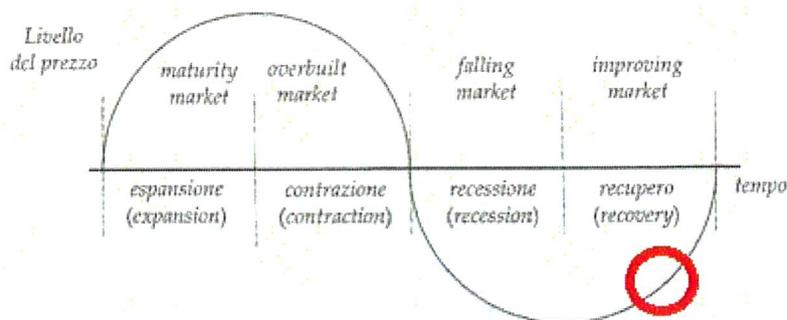


Fig. 45 – Fase ciclica del segmento di mercato

Al fine di ricercare nel prescelto *segmento di mercato* i *comparabili* da confrontare con l'*appartamento* sito nel viale Aranci è stata effettuata una ricerca immobiliare telematica sul sito web *www.immobiliare.it* per case e appartamenti in vendita nello stesso viale che ha condotto ai seguenti due beni urbani (**cf. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2**) (**allegato 02**) (**allegato 04**) (**allegato 08**):

- 1) *quadrilocale in viale degli Aranci*, locato, superficie di 100,00 mq oltre 2 balconi, 2° piano di edificio con 4 piani compresi un piano seminterrato ed un piano rialzato, senza ascensore, 1 bagno, 1 box garage coperto, proposto da un'agenzia immobiliare (Affiliato *Tecnocasa Idea Casa s.r.l.*, corso della Repubblica n. 48, Pozzuoli) al prezzo di 280.000,00 euro;
- 2) *quadrilocale in viale degli Aranci 44*, non locato, superficie di 110,00 mq oltre 2 balconi di cui 1 con terrazzo, 1° piano di *fabbricato* con 6 piani compresi due piani seminterrati ed un piano rialzato, con ascensore, 1 bagno, 1 box garage coperto, proposto da un'agenzia immobiliare (Affiliato *Tecnocasa Idea Casa s.r.l.*, corso della Repubblica n. 48, Pozzuoli) al prezzo di 370.000,00 euro (**fig. 46**).

Detta ricerca immobiliare ha permesso di scegliere un unico *comparabile* rappresentato dal *quadrilocale in viale degli Aranci 44* non locato, posto peraltro nel *fabbricato* ove è sito l'*appartamento* (**fig. 46**) (**prospetto 02**), in quanto il *quadrilocale in viale degli Aranci* essendo locato risente della domanda e dell'offerta di un mercato diverso da quello degli immobili venduti senza vincoli locatizi (**cf. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2**) (**allegato 02**) (**allegato 04**) (**allegato 08**).



Fig. 46 – Comparabile rappresentato dal quadrilocale in viale degli Aranci 44 non locato offerto al prezzo di 370.000,00 euro

Prospetto 02 – Analisi del segmento immobiliare e dati immobiliare per l'immobile da valutare ed i comparabili			
		immobile di confronto o comparabile	immobile da valutare o subject
		quadrilocale in viale Aranci 44	appartamento in viale Aranci 44
<i>tipo</i>	<i>descrizione</i>	disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto matrimoniali, bagno, balcone e balcone con terrazzo	ingresso, soggiorno, corridoio, ripostiglio, cucina, bagno giorno, camera con letto alla francese, disimpegno, bagno notte, camera con letto matrimoniale, balcone grande e balcone piccolo
<i>segmento di mercato</i>	<i>forma di mercato</i>	concorrenza monopolistica grande	
	<i>fase di mercato</i>	recupero	
<i>car. locazionali</i>	<i>comune / via</i>	Pozzuoli, viale Aranci n. 44	
<i>caratt. posizionali</i>	<i>data di costruzione</i>	Licenza Edilizia rilasciata nel periodo 14.2.1968-21.12.1972	
	<i>piano</i>	1° piano	rialzato
	<i>sup. principale (SUP) con SIN "rettificata"</i>	110,00 mq (superficie dichiarata che si ritiene inglobare anche quella dei balconi visto che l'immobile è	95,55 mq (fig. 44)

		perfettamente sovrapposto all'appartamento che ha una superficie commerciale di 102,47 mq per effetto delle superfici principale e balcone)	
	sup. balcone (BAL) con SIN "rettificata"	0,00 mq (superficie stimata considerando che l'immobile è perfettamente sovrapposto all'appartamento che ha una superficie commerciale di 102,47 mq per effetto delle superfici principale e balcone)	23,07 mq (fig. 44)
	rapp. mercan. sup. balcone [p(BAL)/p(SUP)]	0,30 (Sistema Italiano di Misurazione) (prospetto 04)	
	sup. garage BAL) con SIN "rettificata"	15,36 mq (superficie stimata ipotizzando un garage 3,20 m x 4,80 m)	0,00 mq (fig. 44)
	rapp. mercan. sup. garage [p(GAR)/p(SUP)]	0,50 (Sistema Italiano di Misurazione) (prospetto 04)	
	sup. commerciale	110,00 mq + 0,30 x 0,00 mq + 0,50 x 15,36 mq = 110,00 mq + 0,00 mq + 7,68 mq = 117,68 mq	95,55 mq + 0,30 x 23,07 mq + 0,50 x 0,00 mq = 95,55 mq + 6,92 mq + 0,00 mq = 102,47 mq
	servizio igienico	1	2
	riscaldamento autonomo alimentato a gas metano	presente	
	climatizzazione caldo/freddo monosplit	soggiorno	soggiorno e camera con letto matrimoniale
	ascensore	presente	
	stato di manutenzione e ("scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono" e "ottimo")	buono/abitabile	non necessario
		offerta immo., unità	non necessario
		offerta immo., edificio	non necessario
		CTU - unità	"sufficiente" -3
		CTU - edificio	"sufficiente" -3
	categoria catastale	non dichiarata	A/2
	destinazione	abitazione	
caratteristiche tipologiche	unità	appartamento	
	edificio	fabbricato con 6 piani compresi due piani seminterrati ed un piano rialzato	
car. economic.	diritto	piena proprietà	
car. istituzion.	strumento urbanistico	zona B5_3 (Piano Regolatore Generale) e P. I. (Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei)	
stima	prezzo offerta immobiliare	370.000,00 euro	non necessario
	provenienza offerta	agenzia immobiliare (Affiliato Tecnocasa Idea Casa s.r.l., corso della Repubblica n. 48, Pozzuoli)	non necessaria
	data offerta	23.3.2023	non necessaria

XX Stima dei valori di mercato e di vendita giudiziaria con il Market Comparison Approach (MCA) XX

x Tabella dei dati rilevati x

Si riportano di seguito i *dati immobiliari (prospetto 03)* assunti alla base della stima (*Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*) (cfr. **sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2**) (**allegato 02**) (**allegato 04**) (**allegato 08**):

- *prezzo di offerta immobiliare del comparabile [PROc; euro];*
- *prezzo di calcolo immobiliare del comparabile [PRZc; euro] = (1 - 0,155) x PROc, essendo 0,155 (15,5%) il margine di trattativa commerciale (sconto sul prezzo) per le abitazioni usate di cui sono sempre affetti i prezzi proposti dalle agenzie, così come proposto dal 3° Osservatorio Immobiliare 2017 del 29.11.2017 per la città di Napoli offerto dalla società di studi economici Nomisma (Bologna, strada Maggiore n. 44);*
- *data di stima dell'immobile da valutare [DATs; mese] e data di offerta immobiliare del comparabile [DATc; mese], valutata retrospettivamente alla data di stima attuale mediante una scala cardinale con unità di misura il mese;*
- *superficie principale dell'immobile da valutare [SUPs; mq] o del comparabile [SUPc; mq], valutata mediante una scala cardinale con unità di misura il metro quadrato utilizzando il criterio della Superficie Interna Netta (SIN) "rettificata";*
- *superficie balcone dell'immobile da valutare [BALs; mq] o del comparabile [BALc; mq], valutata mediante una scala cardinale con unità di misura il metro quadrato utilizzando il criterio della Superficie Interna Netta (SIN) "rettificata";*
- *superficie garage dell'immobile da valutare [GARs; mq] o del comparabile [GARc; mq], valutata mediante una scala cardinale con unità di misura il metro quadrato utilizzando il criterio della Superficie Interna Netta (SIN) "rettificata";*
- *livello di piano dell'immobile da valutare [LIVs; n] o del comparabile [LIVc; n], valutato mediante una scala ordinale con unità di misura pari al piano (piano terra pari allo 0° livello; piano primo pari al 1° livello; piano secondo pari al 2° livello; ...);*
- *servizio igienico dell'immobile da valutare [SERs; n] o del comparabile [SERc; n],*

valutato mediante una *scala cardinale* con unità di misura pari al numero dei servizi igienici;

- *impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit* dell'*immobile da valutare* [CLIs; n] o del *comparabile* [CLIC; n], valutato mediante una *scala cardinale* con unità di misura pari al numero di split;
- *stato di manutenzione dell'unità* dell'*immobile da valutare* [SMUs; “scarso” – 1, “mediocre” – 2, “sufficiente” – 3, “buono” – 4, “ottimo” - 5] o del *comparabile* [SMUc; “scarso” – 1, “mediocre” – 2, “sufficiente” – 3, “buono” – 4, “ottimo” - 5], valutato mediante una *scala ordinale* con unità pari al livello manutentivo “scarso”, “mediocre”, “sufficiente”, “buono” e “ottimo” variata nella *scala cardinale* con le rispettive unità di misura 1, 2, 3, 4 e 5.

Prospetto 03 – Tabella dei dati rilevati		
prezzo e caratteristiche	comparabile	imm. da valutare
<i>prezzo di offerta immobil. PRO</i> (euro)	370.000,00	-
<i>prezzo di calcolo immobil. PRZ</i> (euro)	370.000,00 x (1 - 0,155) = 312.650,00	-
<i>data DAT</i> (mesi)	1	0
<i>sup. principale SUP</i> (mq)	110,00	95,55
<i>sup. balcone BAL</i> (mq)	0,00	23,07
<i>sup. garage GAR</i> (mq)	15,36	0,00
<i>livello di piano LIV</i> (n)	0	1
<i>servizio igienico SER</i> (n)	1	2
<i>impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit CLI</i> (n)	1	2
<i>stato di manutenzione dell'unità SMU</i> (“scarso” – 1, “mediocre” – 2, “sufficiente” – 3, “buono” – 4, “ottimo” - 5)	intermedio dello stato intermedio tra “mediocre” e “sufficiente” - 2,75	“sufficiente” - 3

x Indici mercantili x

Si riportano di seguito alcuni *indici mercantili* (**prospetto 05**) precisando che (**cf. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2**) (**allegato 02**) (**allegato 04**) (**allegato 08**):

- L'*indice mercantile* della *data* è rappresentato dal *saggio di variazione annuale* dei

prezzi di mercato delle abitazioni civili della fascia/zona semicentrale / Pozzuoli Alta - Variante Solfatara – Olivetti del Comune di Pozzuoli rilevati dall'«Osservatorio del Mercato Immobiliare» (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento all'ultimo anno (il prezzo proposto dall'agenzia immobiliare per il *comparabile* risale a circa 1 mese orsono), segnatamente nel periodo compreso tra il 2° semestre 2021 ($P_{2021} = 1.800,00 \div 2.750,00$ euro/mq = 2.275,00 euro/mq) ed il 2° semestre 2022 ($P_{2022} = 1.850,00 \div 2.800,00$ euro/mq = 2.325,00 euro/mq): $p(\text{DAT})/\text{PRZ}$ (annuale) = $(P_{2021} - P_{2022}) / P_{2021} = (2.275,00 - 2.325,00)$ euro/mq / 2.275,00 euro/mq = -0,022 (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.3*).

- L'indice mercantile del *balcone* è il relativo rapporto mercantile desunto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM): $p(\text{BAL})/p(\text{SUP}) = 0,30$ (30%) (*Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.3*).
- L'indice mercantile del *garage* è il relativo rapporto mercantile desunto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM): $p(\text{GAR})/p(\text{SUP}) = 0,50$ (50%) (*Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.3*).
- L'indice mercantile del *livello di piano*, rappresentato in genere dal saggio di variazione ($p(\text{LIV})/\text{PRZ}$) tra il prezzo totale del piano considerato (P_i) e il prezzo totale del piano superiore (P_{i+1}) secondo la relazione $p(\text{LIV})/\text{PRZ} = (P_{i+1} - P_i) / P_i$, nel caso specifico, atteso che la nota rivista quindicinale *Consulente Immobiliare* n. 839-2009 edita da *Il Sole 24 Ore* propone dei *coefficienti di livello di piano* per edifici con ascensore, non variabili linearmente con il livello di piano, pari a 0,90 per il piano terra/rialzato ($P_0 = 0,90$) ove si trova l'*appartamento* e 0,94 per il piano primo ($P_1 = 0,94$) ove si trova il *comparabile (prospetto 04)*, viene opportunamente riferito a un livello di piano e misurato in $p(\text{LIV})/\text{PRZ} = p(\text{LIV})/\text{PRZ}_{1-0} = (P_1 - P_0) / P_0 = (0,94 - 0,90) / 0,90 = 0,044$ (*Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.4*).
- Gli *indici mercantili del servizio igienico*, atteso che tali *indici* servono per calcolare il *prezzo marginale* del servizio che rappresenta la variazione del *prezzo di mercato* in funzione della presenza del servizio e che, nel caso esaminato, tale variazione adeguerà il *prezzo di mercato del comparabile*, dotato di 1 servizio, a quello dell'*appartamento*, dotato di 2 servizi, sono espressi dal (*Metodi di stima immobiliare –*

Cap. 9, par. 9.4.4):

- ✓ *costo a nuovo del servizio igienico (Cser)*, identificabile nel costo del servizio igienico dell'*appartamento* stimato a forfait nell'importo di 4.000,00 euro sulla scorta dei correnti prezzi di mercato per la sua sostituzione;
 - ✓ *dalla vita utile del servizio igienico (Nser)*, stimata in 30 anni, posto che nell'anno 2005 la *Associazione Svizzera Inquilini (MV)*, congiuntamente alla *Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz)*, ha proposto per l'ammodernamento generale del bagno una *vita utile* di 30 anni;
 - ✓ *dalla vetustà del servizio igienico (Tser)*, identificabile nella vetustà del servizio igienico dell'*appartamento* stimata nell'età di circa 20 anni.
- Gli indici mercantili dell'*impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit*, atteso che tali *indici* servono per calcolare il *prezzo marginale* dell'*impianto* che rappresenta la variazione del *prezzo di mercato* in funzione della presenza dell'*impianto* e che, nel caso esaminato, tale variazione adeguerà il *prezzo di mercato* del *comparabile*, dotato di 1 *impianto*, a quello dell'*appartamento*, dotato di 2 *impianti*, sono espressi dal (*Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.4):*
 - ✓ *dal costo a nuovo dell'impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit (Ccli)*, identificabile nel costo dell'*impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit* dell'*appartamento* stimato a forfait nell'importo di 400,00 euro sulla scorta dei correnti prezzi di mercato per la sua sostituzione;
 - ✓ *dalla vita utile dell'impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit (Ncli)*, stimata in 28,3 anni ($((20 + 50 + 15) / 3 = 28,3$ anni), posto che nell'anno 2005 la *Associazione Svizzera Inquilini (MV)*, congiuntamente alla *Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz)*, ha proposto una *vita utile* per la pompa di calore, le condutture in rame/acciaio/ghisa e i climatizzatori rispettivamente di 20, 50 e 15 anni;
 - ✓ *dalla vetustà dell'impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit (Tcli)*, identificabile nella vetustà dell'*impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit* dell'*appartamento* stimata nell'età di circa 8 anni.
 - L'*indice mercantile* dello *stato di manutenzione dell'unità*, rappresentato dal *costo degli*

interventi di manutenzione dell'unità (Cmu) per passare da un livello manutentivo all'altro nell'ambito dei classificabili cinque livelli manutentivi ("scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono" e "ottimo"), può stimarsi nella misura di 11.768,00 euro (1/4 x 400,00 euro/mq x 117,68 mq = 11.768,00 euro) per il *comparabile* della *superficie commerciale* di 117,68 mq e, tenuto conto del corrente *prezzo di mercato* unitario di 400,00 euro/mq per la ristrutturazione dello stesso *comparabile*, corrisponde alla quarta parte (cinque livelli manutentivi) del costo di ristrutturazione totale di ciascun *comparabile* (*Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*).

Prospetto 04 – Coefficienti di piano (Consulente Immobiliare n. 839-2009 - Il Sole 24 Ore)			
edifici con ascensore		edifici senza ascensore	
piano terreno e rialzato	0,90	piano terreno e rialzato	0,97
primo piano	0,94	primo piano	1,00
secondo piano	0,96	secondo piano	0,90
terzo piano	0,98	terzo piano	0,80
piani superiori	1,00	quarto piano	0,70
ultimo piano	1,05	quinto piano	0,55
loft e sottotetti trasformati in abit. in zone non centrali	0,98	sesto piano	0,40

Prospetto 05 – Indici mercantili			
informazione	tipo	sigla	importo
<i>data</i>	saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato	p(DAT)/PRZ (annuale)	-0,022
<i>balcone</i>	rapporto mercantile	p(BAL)/p(SUP)	0,30
<i>garage</i>	rapporto mercantile	p(GAR)/p(SUP)	0,50
<i>livello di piano</i>	saggio di variazione tra il prezzo totale del piano considerato e il prezzo totale del piano superiore	p(LIV)/PRZ	0,044
<i>costo a nuovo servizio igienico</i>		Cser (euro)	4.000,00
<i>vita utile servizio igienico</i>		Nser (anni)	30
<i>vetustà servizio igienico</i>		Tser (anni)	20
<i>costo a nuovo impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit</i>		Ccli (euro)	400,00
<i>vita utile impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit</i>		Ncli (anni)	28,3
<i>vetustà impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit</i>		Tcli (anni)	8
<i>costo intervento di manutenzione dell'unità</i>		Cmu (euro/livello manutenzione)	11.768,00

x Analisi dei prezzi marginali x

Si riportano di seguito i *prezzi marginali* delle *caratteristiche* di ogni *comparabile* (**prospetto 06**) assunte alla base della stima (*Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*) (**cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2**) (**allegato 02**) (**allegato 04**):

- *prezzo marginale della data dell'offerta immobiliare del comparabile* [p(DAT_c; euro/mese] = PRZ_c x p(DAT)/PRZ(annuale) / 12, essendo p(DAT)/PRZ(annuale) il *saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato*;
- *prezzo marginale della superficie principale del comparabile* [p(SUP_c); euro/mq]

valutato con il 1° *teorema mercantile del prezzo = prezzo medio del comparabile x rapporto di posizione = prezzo di calcolo immobiliare del comparabile / superficie commerciale del comparabile x rapporto di posizione = PRZc / [SUPc + BALc x p(BAL)/p(SUP) + GARc x p(GAR)/p(SUP)] x σ = PRZc / [SUPc + BALc x p(BAL)/p(SUP) + GARc x p(GAR)/p(SUP)]*, stimando unitario il *rapporto di posizione σ* che è inferiore all'unità ma di difficile determinazione; inoltre, proprio l'approssimazione sul *rapporto di posizione* obbliga ad assumere come *prezzo marginale* della *superficie principale* di ogni *comparabile* il valor minimo dei *prezzi marginali* della *superficie principale* del *comparabile* (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafi 9.4.3 e 9.4.7*);

- *prezzo marginale del balcone del comparabile [p(BALc); euro/mq] = p(SUPc) x p(BAL)/p(SUP) = p(SUPc) x 0,30;*
- *prezzo marginale del garage del comparabile [p(GARc); euro/mq] = p(SUPc) x p(GAR)/p(SUP) = p(SUPc) x 0,50;*
- *prezzo marginale del livello di piano del comparabile [p(LIVc); euro/livello] = PRZc x p(LIV)/PRZ / [1+ p(LIV)/PRZ] nel caso in cui l'immobile da valutare si trovi a un livello inferiore a quello del comparabile, così come si verifica nel caso in esame in quanto l'appartamento si trova al piano rialzato e il comparabile si trova al piano primo, e PRZc x p(LIV)/PRZ nel caso in cui l'immobile da valutare si trovi a un livello superiore a quello del comparabile, così come non si verifica nel caso in esame;*
- *prezzo marginale del servizio igienico del comparabile [p(SERc); euro/servizio] = costo deprezzato del servizio valutato con deprezzamento lineare (quote di ammortamento costanti) = Cser (1 – Tser/Nser), essendo Cser, Tser e Nser rispettivamente il costo a nuovo, la vita utile e la vetustà del servizio;*
- *prezzo marginale dell'impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit [p(CLlc); euro/impianto monosplit] = costo deprezzato dell'impianto valutato con deprezzamento lineare (quote di ammortamento costanti) = Ccli (1 – Tcli/Ncli), essendo Ccli, Tcli e Ncli rispettivamente il costo a nuovo, la vita utile e la vetustà dell'impianto;*
- *prezzo marginale dello stato di manutenzione dell'unità del comparabile [p(SMUc); euro/livello manutentivo] = costo dell'intervento di manutenzione dell'unità per passare da un "livello manutentivo" ("scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono", "ottimo") a quello*

successivo del *comparabile*.

Prospetto 06 – Analisi dei prezzi marginali	
caratteristica imm.	prezzo marginale comparabile
p(DATc) (euro/mese)	$312.650,00 \times (-0,022) / 12 = -573,19$
p(SUPc)a (euro/mq)	$312.650,00 / (110,00 + 0,30 \times 0,00 + 0,50 \times 15,36) =$ $312.650,00 / (110,00 + 0,00 + 7,68) = 312.650,00 /$ $117,68 = 2.656,78$
p(BALc) (euro/mq)	$2.656,78 \times 0,30 = 797,03$
p(GARc) (euro/mq)	$2.656,78 \times 0,50 = 1.328,39$
p(LIVc) (euro/livello)	$312.650,00 \times 0,044 / (1 + 0,044) = 13.176,82$
p(SERc) (euro/servizio)	$4.000,00 \times (1 - 20 / 30) = 1.333,33$
p(CLIC) (euro/impianto climatizzazione monosplit)	$400,00 \times (1 - 8 / 28,3) = 286,93$
p(SMUc) (euro/livello manutenzione)	11.768,00

x Tabella di valutazione x

Si riportano di seguito gli *aggiustamenti* necessari al calcolo del *prezzo corretto* di ogni *comparabile* [PRC_c], il quale è ottenuto sommando algebricamente al *prezzo di calcolo immobiliare* [PRZ_c] gli *aggiustamenti* afferenti le varie *caratteristiche* [A,CAR_c], essendo tali *aggiustamenti* determinati applicando alle medesime *caratteristiche* differenziali tra *l'immobile da stimare* [CAR_s] e gli *immobili di confronto* [CAR_c] i relativi *prezzi marginali* [p(CAR_c)] secondo la relazione: *aggiustamento del prezzo di mercato del comparabile per effetto della caratteristica* [A,CAR_c; euro] = (CAR_s – CAR_c) x p(CAR_c) (**prospetto 07**) (cfr. **sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2**) (**allegato 02**) (**allegato 04**).

Prospetto 07 – Tabella di valutazione	
prezzo e caratteristiche	comparabile (euro)
<i>prezzo di calcolo immob. (PRZc)</i>	312.650,00
<i>data offerta immobiliare (C,DATc)</i>	$(0 - 1) \times (-573,19) = \mathbf{573,19}$
<i>sup. principale (C,SUPc)</i>	$(95,55 - 110,00) \times 2.656,78 = \mathbf{-38.390,47}$
<i>sup. balcone (C,BALc)</i>	$(23,07 - 0,00) \times 797,03 = \mathbf{18.387,48}$
<i>sup. garage (C,GARc)</i>	$(0,00 - 15,36) \times 1.328,39 = \mathbf{-20.404,07}$
<i>livello di piano (C,LIVc)</i>	$(0 - 1) \times 13.176,82 = \mathbf{-13.176,82}$
<i>servizio igienico (C,SERC)</i>	$(2 - 1) \times 1.333,33 = \mathbf{1.333,33}$
<i>impianto di climatizzazione caldo/freddo monosplit (C,CLIC)</i>	$(2 - 1) \times 286,93 = \mathbf{286,93}$
<i>stato di man. dell'unità (C,SMUC)</i>	$(3 - 2,75) \times 11.768,00 = \mathbf{2.942,00}$
prezzo corretto (PRCc)	264.201,57

L'appartamento va stimato sulla scorta di un solo *prezzo corretto* pari a 264.201,57 euro poiché è stato preso in considerazione un solo *comparabile* (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04).

x Sintesi valutativa (reconciliation) e valore di mercato al lordo delle correzioni di stima x

Essendo stato preso in considerazione un solo *comparabile* che ha fornito un solo *prezzo corretto*, è evidente che non è valutabile con il test della *divergenza percentuale assoluta* la presenza di divergenza nei *prezzi corretti* e che il valore di mercato al lordo delle correzioni di stima dell'appartamento, rappresentante proprio l'unico *prezzo corretto*, è pari a 264.201,57 euro (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04).

x Valore di mercato (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria) x

Il *valore di mercato* (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria) dell'appartamento è pari a 261.391,57 euro ed è stato ricavato depurando il *valore di mercato al lordo delle correzioni di stima dell'appartamento* di 264.201,57 euro mediante la correzione per l'eliminazione della difformità urbanistico-edilizia successiva alla primaria legittimità urbanistico-edilizia, individuata dalle spese di

regolarizzazione urbanistico-edilizia degli abusi edilizi successivi alla primaria legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento (Srues = 2.810,00 euro), che ingloba anche la correzione per l'eliminazione della difformità catastale (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985), individuata nelle **spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento** (Src = 0,00 euro) (prospetto 08) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5 e 3.1.6) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07) (allegato 08).

Prospetto 08 – Valore di mercato e valore di vendita giudiziaria	
valore di mercato al lordo delle correzioni	264.201,57
correzione per difformità urbanistico-edilizia	-2.810,00
correzione per difformità catastale	-0,00
VALORE DI MERCATO	264.201,57 - 2.810,00 - 0,00 = 261.391,57
correzione per vendita giudiziaria	-7,0% 261.391,57 = -18.297,41
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	261.391,57 – 18.297,41 = 243.094,16

x Valore di vendita giudiziaria (valore da porre a base d'asta giudiziaria) x

Il **valore di vendita giudiziaria (valore da porre a base d'asta giudiziaria)** dell'appartamento è pari a 243.094,16 euro ed è stato ricavato depurando il **valore di mercato (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria)** pari a 261.391,57 euro con la percentuale del 7,0% (3,0% + 4,0% = 7,0%) determinata in funzione dei seguenti fattori che considerano la differenza tra la vendita in regime d'asta giudiziaria e quella in regime di libero mercato (prospetto 08) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5 e 3.1.6) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07) (allegato 08):

- **assenza della garanzia per i vizi occulti del bene valutabile con la percentuale del 3,0%: infatti il fattore, dipendente dallo stato manutentivo del bene e stimabile nella misura del deterioramento del 5,0%, 4,0%, 3,0%, 2,0% e 1,0% rispettivamente per il livello manutentivo “scarso”, “mediocre”, “sufficiente”, “buono” e “ottimo” dello stesso bene, può essere stimato con la percentuale del 3,0% in quanto l'*appartamento* ha uno stato di manutenzione “sufficiente”;**
- **possibilità che la vendita forzata avvenga con rilanci in sede di asta giudiziaria valutabile con la percentuale del 4,0%; infatti il fattore, dipendente dall'appeal commerciale del bene e stimabile nella misura percentuale che cresce al crescere del numero dei rilanci (0,0% in assenza di rilanci), può essere stimato con la percentuale del 4,0% in quanto si prevedono due rilanci ciascuno della misura del 2,0%.**

3.1.8 PROGETTO DI COMODA DIVISIONE DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Il progetto divisionale dell'*appartamento* prevede, tenuto conto come già chiarito della sua quota di appartenenza del 50% per ciascuno dei due coniugi conviventi e della sua non comoda divisibilità in due unità abitative, che in caso di assegnazione del bene ad uno dei due ex coniugi conviventi l'altro coniuge corrisponda al coniuge assegnatario la somma di 130.695,78 euro corrispondente al 50% del *valore di mercato* (*valore* da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria) del bene di 261.391,57 euro e che in caso di vendita giudiziaria del bene al *valore di vendita giudiziaria* (*valore* da porre a base d'asta giudiziaria) di 243.094,16 euro i due coniugi conviventi percepiscano ciascuno il 50% del ricavato dalla vendita forzata (prospetto 08) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1, 3.1.2, 3.1.6 e 3.1.7) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07) (allegato 08).

3.2 VALORE LOCATIZIO DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Il secondo quesito del mandato peritale, emergente dalle note per la trattazione

scritta dell'udienza dell'11.11.2022 depositate dall'attore **D'Orlando Aldo** il 4.11.2022, può ritenersi il seguente: <<b. *Determini inoltre il valore locativo mensile (ndr. canone di locazione e/o indennità di occupazione) del bene immobile oggetto della domanda di divisione, a partire dal mese di novembre 2019 e sino all'attualità (cfr. atto di citazione)*>> (cfr. capitolo 1) (allegato 01).

Il *valore locativo dell'appartamento* nel periodo che va dal mese di novembre dell'anno 2019 fino all'attualità riconducibile al mese di maggio dell'anno 2023 è stimabile nella misura di 35.259,57 euro (819,99 euro per mese x 43 mesi = 35.259,57 euro) ed è pari alla somma nello stesso periodo del canone mensile di 819,99 euro per mese valutato con riferimento all'anzidetto mese di novembre, il tutto attraverso le seguenti preliminari valutazioni (cfr. sottoparagrafi 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07) (allegato 08):

- il valore di mercato dell'appartamento nel mese di novembre dell'anno 2019 è di 281.309,61 euro (1,0762 x 261.391,57 euro = 281.309,61 euro) ed è ricavabile amplificando del 7,62% il suo valore di mercato (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria) all'attualità di 261.391,57 euro in quanto tale amplificazione (2.000,00 / 1.850,00 = 1,0811; 3.000,00 / 2.800,00 = 1,0714; [1,0811 + 1,0714] / 2 = 1,0762) è quella media registrata tra i prezzi unitari di mercato unitari all'attualità, riconducibile al mese di maggio dell'anno 2023 ma stimabile per effetto dei valori reperibili con riferimento al 2° semestre dell'anno 2022 (2° semestre 2022: 1.850,00+2.800,00 euro per metro quadrato di superficie lorda), e al mese di novembre dell'anno 2019, stimabile per effetto dei valori reperibili con riferimento al 2° semestre dell'anno 2019 (2° semestre 2019: 2.000,00+3.000,00 euro per metro quadrato di superficie lorda), delle abitazioni civili della destinazione residenziale della fascia/zona C11 semicentrale / Pozzuoli Alta - Variante Solfatarà – Olivetti del Comune di Pozzuoli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- il valore di mercato unitario dell'appartamento nel mese di novembre dell'anno 2019 di 2.315,69 euro per metro quadrato di superficie lorda (281.309,61 euro / 121,48 mq di

superficie lorda = 2.315,69 euro per metro quadrato di superficie lorda), ottenuto rapportando il suo valore di mercato nel mese di novembre dell'anno 2019 di 281.309,61 euro alla sua superficie commerciale lorda di 121,48 mq (114,00 mq + 0,30 x 24,93 mq + 0,50 x 0,00 mq = 114,00 mq + 7,48 mq + 0,00 mq = 121,48 mq) (fig. 47), fornisce per lo stesso appartamento, tenuto conto dei valori locativi unitari pari a 5,8÷8,8 euro per metro quadrato di superficie lorda per mese al mese di novembre dell'anno 2019, stimabile per effetto dei valori reperibili con riferimento al 2° semestre dell'anno 2019, corrispondenti ai valori di mercato unitari di 2.000,00÷3.000,00 euro per metro quadrato di superficie lorda al mese di novembre dell'anno 2019, stimabile per effetto dei valori reperibili con riferimento al 2° semestre dell'anno 2019, delle abitazioni civili della destinazione residenziale della predetta fascia/zona C11 del Comune di Pozzuoli rilevati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, un valore locativo unitario nel mese di novembre dell'anno 2019 di 6,75 euro per metro quadrato di superficie netta per mese (5,80 euro per metro quadrato di superficie netta per mese + $[2.315,69 - 2.000,00] / [3.000,00 - 2.000,00] \times (8,80 - 5,80)$ euro per metro quadrato di superficie lorda per mese = 5,80 euro per metro quadrato di superficie lorda per mese + 0,95 euro per metro quadrato di superficie lorda per mese = 6,75 euro per metro quadrato di superficie lorda per mese), a cui corrisponde, tenuto conto della predetta superficie commerciale lorda di 121,48 mq, un valore locativo nel mese di novembre dell'anno 2019 di 819,99 euro per mese (6,75 euro per metro quadrato di superficie lorda per mese x 121,48 mq di superficie lorda = 819,99 euro per mese).

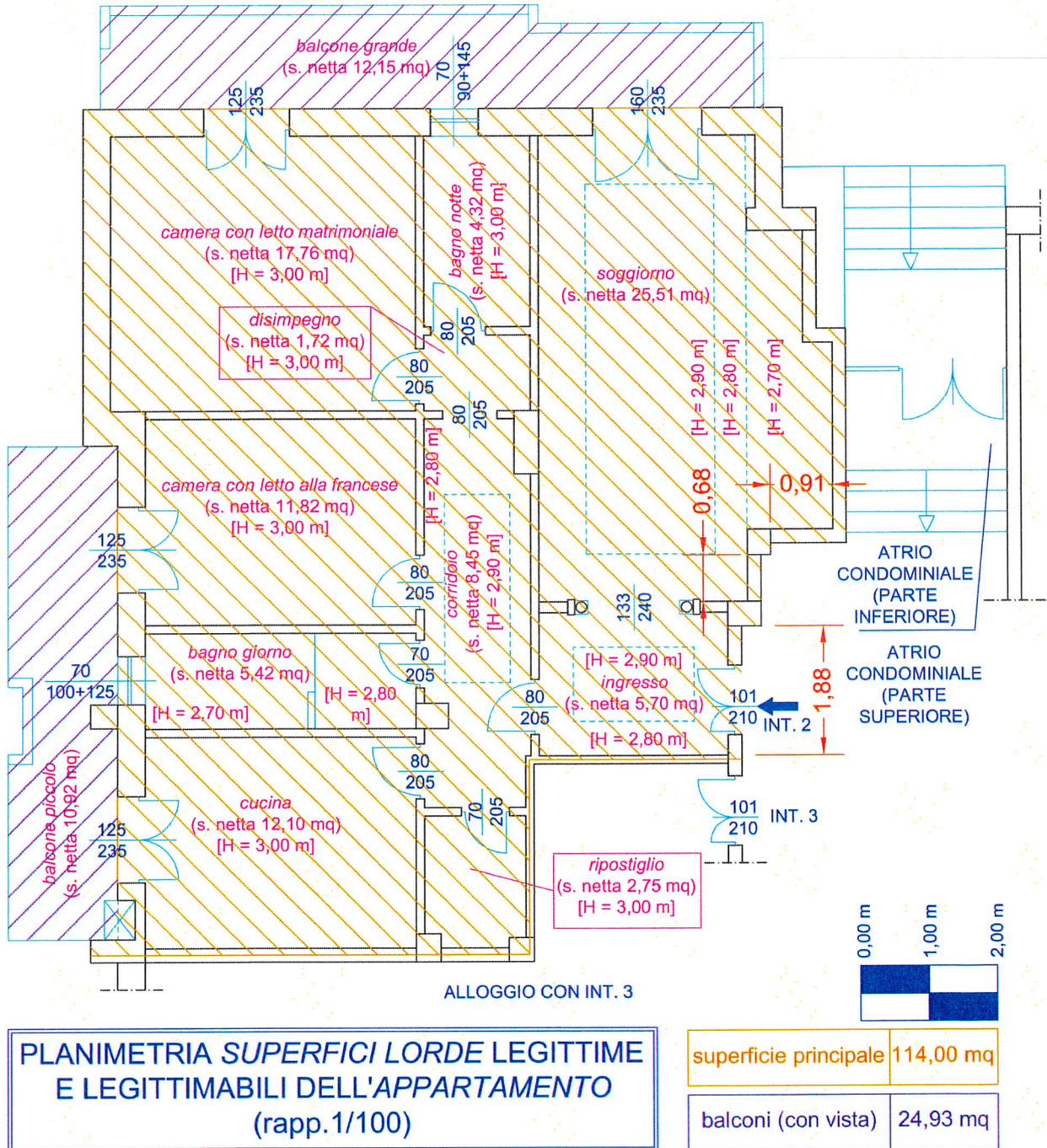


Fig. 47 – Planimetria urbanistica attuale delle superfici lorde legittime e legittimabili dell'appartamento risalente al sopralluogo del 16.12.2022

3.3 VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEI BENI MOBILI DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Il terzo quesito del mandato peritale, emergente dalle note per la trattazione scritta dell'udienza dell'11.11.2022 depositate dall'attore **D'Oriano Aldo** il **4.11.2022**, può ritenersi il seguente: <<c. *Determini altresì il valore di mercato dei beni mobili presenti nell'immobile oggetto di causa (acquistati all'epoca dai coniugi in comunione) ai fini dell'assegnazione o la vendita degli stessi (cfr. atto di citazione)>> (cfr. capitolo 1) (allegato 01).*

~~X-X-X-X DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-X~~

~~X-X~~

~~I beni mobili dell'appartamento da dividere hanno un valore di mercato che coincide con il valore di vendita giudiziaria, definiti a breve, che ammonta complessivamente a 250,00 euro ed è così ripartibile per i singoli beni (cfr. paragrafi/sottoparagrafi 2.1 e 3.1.7) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04):~~

~~beni mobili dell'ingresso~~

- ~~• consolle da ingresso in legno con piano in marmo e 1 cassetto, dimensioni l. 1,07 m x p. 0,40 m x a. 0,90 m – valore 150,00 euro (fig. 48);~~
- ~~• set composto da orologio da tavolo, statuetta in ceramica, vaso in cristallo e lumetto da tavolo – valore 50,00 euro (fig. 49);~~
- ~~• portaombrelli in lega metallica completo di 3 bastoni in legno con testa in lega metallica – valore 15,00 euro (fig. 50);~~
- ~~• quadro di dimensioni l. 0,95 m x a. 0,75 m – valore 20,00 euro (fig. 51);~~
- ~~• quadro di dimensioni l. 0,35 m x a. 0,30 m – valore 5,00 euro (fig. 52);~~
- ~~• 2 quadri di dimensioni l. 0,25 m x a. 0,30 m – valore 5,00 euro (fig. 53);~~
- ~~• ventaglio in tessuto – valore 0,00 euro (fig. 54);~~



Figg. 185 e 186 – Set composto da vestiario maschile e femminile, coperte, lenzuoli, tovaglie e asciugamani privo di valore commerciale

X-X-X-X NECESSITA' DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO E IL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEI BENI MOBILI DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-X-X-X

Tenuto conto della già espressa differenza tra il *valore di mercato* in regime di libero mercato e il *valore di vendita giudiziaria* in regime di vendita giudiziaria, ai sensi degli artt. 720, 1114 e 1116 C. C. i *beni mobili* dell'*appartamento* da dividere sono comodamente divisibili tra i due ex coniugi condividenti in funzione dei *valori di mercato* dei singoli *beni* che consentono anche, agevolmente, la determinazione del *valore di mercato* del lotto composto da tutti i *beni mobili*; resta il fatto che in caso di mancato accordo tra gli stessi condividenti debba procedersi alla vendita giudiziaria di tale lotto (cfr. sottoparagrafo 3.1.7) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04).

X-X-X-X STIMA DEI BENI MOBILI DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-X-X-X

X-x-X LETTERATURA TECNICA CONSULTATA NELLA STIMA DEI BENI MOBILI DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-x-X

La stima immobiliare si basa sui concetti espressi dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari o Italian Property Valuation Standard (IPVS)* quarta edizione (2011). Altre considerazioni sono state reperite dai seguenti testi:

- *Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006 (*Metodi di stima immobiliare*);
- *Manuale di Estimo Industriale*, Sergio Clarelli, Editore Il Sole 24 Ore (*Estimo Industriale*).

X-x-X CRITERIO E METODO DI STIMA DEI BENI MOBILI DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-x-X

Il giudizio di stima viene condotto considerando che gli acquirenti dei *beni mobili* del bene immobile da dividere sono, in primo luogo, rivenditori di arredi ed elettrodomestici per l'abitazione e, in secondo luogo, utenti privati o pubblici. Le due categorie di aggiudicatari avrebbero un diverso interesse economico all'acquisto dei *beni mobili* e la stima, al fine di allargare il bacino di utenza della vendita in regime o di libero mercato o di vendita giudiziaria, viene effettuata favorendo la classe che dall'acquisto deve trarre anche un profitto finanziario e cioè i rivenditori, il tutto tenendo presente che tali rivenditori prima acquisteranno i *beni mobili*, poi sosterranno le ridotte spese (quindi ininfluenti sul valore stimato) necessarie a ricondizionarli e poi li immetteranno sul mercato.

All'uopo, considerato che esiste un mercato abbastanza "ampio" ed "attivo" dell'usato di arredi ed elettrodomestici per l'abitazione, reso "attivo" dai rispettivi rivenditori specializzati nonché da utenti privati e pubblici, dal quale è possibile attingere i prezzi attuali di mercato di beni analoghi a quelli da stimare, la valutazione dei *beni mobili* del bene immobile da dividere viene fatta utilizzando quali *criteri di stima* i *criteri del valore di mercato* o *del valore di vendita giudiziaria* e quali *metodi di stima* i *metodi della comparazione diretta dei prezzi di vendita in regime di libero mercato* o *in regime di vendita giudiziaria*.

L'indagine diretta del mercato ha anche consentito di stabilire che i *beni mobili* del bene immobile da dividere hanno subito nel corso del tempo un deprezzamento per effetto del *deperimento fisico e funzionale*, entrambi riconducibili al loro stato di conservazione e

manutenzione risultato *ordinario* cioè *normale* (gli arredi hanno una vita media stimabile dai 10 ai 15 anni, mentre gli elettrodomestici, equiparabili a motori elettrici, hanno una vita media stimabile dai 10 ai 12 anni), e dell'*obsolescenza tecnologica* e *di mercato*, essendo quest'ultima accentuata dalla forte crisi economica e dalla conseguente recessione dell'ultimo decennio.

Nel caso specifico il valore di mercato e il valore di vendita giudiziaria coincidono poiché non vi sono differenze (assenza di vizi occulti e assenza di rilanci in sede di vendita forzata) tra la vendita in regime di libero mercato e quella in regime di vendita giudiziaria (cfr. sottoparagrafo 3.1.7) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04).

X-x-X VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEI BENI MOBILI DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-x-X

I beni mobili dell'appartamento da dividere hanno un valore di mercato che coincide con il valore di vendita giudiziaria di 3.000,00 euro, così come risulta agevolmente sommando i valori dei singoli beni che, per brevità espositiva, sono stati dettagliati nel precedente sottoparagrafo <<DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE>> (cfr. sottoparagrafo 3.1.7) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04).

3.4 CONCILIAZIONE ED ELEMENTI UTILI DEL GIUDIZIO

Il quarto quesito del mandato peritale, emergente dalle note per la trattazione scritta dell'udienza dell'11.11.2022 depositate dall'attore D'Oriano Aldo il 4.11.2022, può ritenersi il seguente: <<d. Tenti la conciliazione delle parti e riferisca ogni altro elemento utile al Magistrato ai fini della decisione>> (cfr. capitolo 1) (allegato 01).

Il CTU non ha imbastito alcuna conciliazione tra le Parti poiché nell'unico sopralluogo nei luoghi di causa tenutosi il giorno 16.12.2022 era presente solo la convenuta **Luisa Buono assistita dall'avv. **Claudio Ismeno** per delega (orale) dell'avv. **[REDACTED]****

Giuseppe Buono, restando ferma la possibilità conciliativa fino al deposito della consulenza definitiva su richiesta avanzata allo scrivente da almeno una delle Parti (cfr. paragrafo 2.1) (allegato 03) (allegato 04).

Non occorre riferire alcun elemento utile al Magistrato ai fini della decisione oltre a quanto emerge dai quesiti peritali imposti dallo stesso Giudice (cfr. capitoli/paragrafi/sottoparagrafi 3, 3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.2 e 3.3) (allegato 01) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07) (allegato 08).

4 VALUTAZIONE DELLE NOTE DELLE PARTI

Nessuna nota è pervenuta (cfr. capitolo 1).

5 CONCLUSIONI

Nei capitoli/paragrafi precedenti sono stati sottolineati alcuni fatti e considerazioni significativi e sono state riportate in **grassetto** le conclusioni che si ripetono in questo capitolo finale delle conclusioni (cfr. capitoli/paragrafi/sottoparagrafi 1, 2, 2.1, 2.2, 3, 3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.8, 3.2, 3.3, 3.4 e 4).

3 RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

3.1 INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE, LEGITTIMITA', COMMERCIALIZZAZIONE, CONFORMITA' CATASTALE, QUOTE DEI CONDIVIDENTI, VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA NEL CASO DI INDIVISIBILITA' E PROGETTO DI COMODA DIVISIONE DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Il primo quesito del mandato peritale, emergente dalle note per la trattazione scritta dell'udienza dell'11.11.2022 depositate dall'attore **D'Orlando Aldo** il 4.11.2022, può ritenersi il seguente: <<a. *Previa verifica della eventuale divisibilità in natura,*

determini il valore di mercato del bene immobile oggetto della domanda di divisione ai fini dell'assegnazione o la vendita (cfr. atto di citazione), verificando anche la commerciabilità dello stesso ex L. 47/85 e succ. mod. e/o la sussistenza e la condonabilità di eventuali abusi edilizi, nonché verificando il cd. allineamento catastale e la conformità risultante dai Registri Immobiliari>> (cfr. capitolo 1) (allegato 01).

3.1.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Il bene immobile da dividere (allegato 02) (allegato 04):

- fa parte del *fabbricato* sito nel Comune di Pozzuoli al viale Aranci n. 44;
- è un <<*appartamento al piano rialzato, distinto col numero interno 2, composto di tre vani*>> (*soggiorno, camera con letto matrimoniale e camera con letto alla francese*) <<*ed accessori*>> (*cucina, bagno giorno, bagno notte, ripostiglio, ingresso, corridoio, disimpegno, balcone grande e balcone piccolo*);
- confina con *spazi condominiali, atrio condominiale e alloggio con int. 3*;
- è censito nel N. C. E. U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391, sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 119,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 111,00 mq, rendita 695,93 euro (1.347.500,00 lire), indirizzo via Solfatarà, interno 2, piano T, in testa all'attore **Aldo D'Orlando** (nato a **Pozzuoli il 6.10.1947**; C. F. **DRN LDA 47R06 G964N**) e alla convenuta **Luisa Buono** (nata a **Pozzuoli il 20.1.1948**; C. F. **BNU LSU 48A60 G964J**), ciascuno per la proprietà di 500/1000.

3.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

X-X-X-X BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-X-X-X

L'appartamento (fig. 14) consta di (cfr. sottoparagrafo 3.1.1) (allegato 02) (allegato 04):

- una **superficie netta (calpestabile) coperta principale complessiva** di 95,55 mq, occupata da un **ingresso (superficie netta di 5,70 mq; altezza utile di 2,80÷2,90 m)** (figg. da 15 a 18), un **soggiorno (superficie netta di 25,51 mq; altezza utile di 2,70÷2,90 m)** (figg. 15, 18, 19 e 20) con una porta d'uscita verso un **balcone grande** (figg. 21 e 22), un **corridoio (superficie netta di 8,45 mq; altezza utile di 2,80÷2,90 m)** (figg. 23, 24 e 25), un **ripostiglio (superficie netta di 2,75 mq; altezza utile di 3,00 m)** (figg. 26 e 27), una **cucina (superficie netta di 12,10 mq; altezza utile di 3,00 m)** (figg. 28, 29 e 30) con una porta d'uscita verso un **balcone piccolo** (figg. 31 e 32), un **bagno giorno (superficie netta di 5,42 mq; altezza utile di 2,70÷2,80 m)** finestrato e provvisto di lavabo, vaso, bidet e doccia (figg. 33 e 34), una **camera con letto alla francese (superficie netta di 11,82 mq; altezza utile di 3,00 m)** (figg. da 35 e 36) con una porta d'uscita verso un **balcone piccolo**, un **disimpegno (superficie netta di 1,72 mq; altezza utile di 3,00 m)** (figg. 37 e 39), un **bagno notte (superficie netta di 4,32 mq; altezza utile di 3,00 m)** finestrato e una **camera con letto matrimoniale (superficie netta di 17,76 mq; altezza utile di 3,00 m)** (figg. 40, 41 e 42) con una porta d'uscita verso un **balcone grande**;
- una **superficie netta (calpestabile) scoperta principale complessiva** di 23,07 mq, occupata da un **balcone grande (superficie netta di 12,15 mq)** e un **balcone piccolo (superficie netta di 10,92 mq)** provvisto di punto per la lavabiancheria.

3.1.3 LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

X-X-X-X PRIMARIA LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E AGIBILITA' DELL'IMMOBILE DA DIVIDERE X-X-X-X

La documentazione urbanistica, edilizia e catastale reperita dagli atti del giudizio (allegato 02.05 - certificazione notarile ipocatastale sottoscritta dal notaio Di Nardo il 17.3.2021 con annessa visura catastale storica del 16.3.2021 e planimetria catastale estratta il 18.3.2021 dell'appartamento; allegato 02.06 - nota di trascrizione all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 del

18.11.1980 ai n. 27436/24006 della compravendita con annessa compravendita per notaio Flavio Pratico di Pozzuoli del 4.11.1980, rep. n. 56350; allegato 02.18 - certificazione notarile ipocatastale sottoscritta dal notaio Di Nardo l'1.8.2022 con annessa nota di trascrizione all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 del 4.6.2021 ai n. 27780/20651 della domanda di divisione giudiziale dell'*appartamento*), dall'Archivio Notarile di Napoli (allegato 06 - vendita stipulata dal notaio Aldo Guerra di Pozzuoli in data 21.12.1972; allegato 06 - vendita di terreno stipulata dal notaio Nicola Margarita di Bacoli in data 14.2.1968), dal Catasto Urbano (allegato 06 – visura storica e planimetria catastale del 9.9.1970 del cespite censito in N.C.E.U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391, sub 2) e dalla Direzione 5 del Comune di Pozzuoli (allegato 07 – certificazione di destinazione urbanistica datata 9.3.2023; allegato 07 – certificazione edilizia datata 16.3.2023) evidenziano che l'*appartamento* è primariamente (prima vicenda costruttiva dell'immobile) legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio (D.P.R. n. 380/2001, art. 9-bis, comma 1-bis) in quanto, premesso che è già individuato nella sua ultima e più remota planimetria catastale risalente al 9.9.1970 (fig. 43) a cui è riconducibile la sua consistenza edilizia legittima, il suo *fabbricato* è stato costruito nel periodo che va dal 14.2.1968, risalente alla vendita del terreno stipulata dal notaio Nicola Margarita, al 30.12.1970, risalente al rilascio da parte del Comune di Pozzuoli della Licenza di Abitabilità del *fabbricato* denunciata nella vendita stipulata dal notaio Aldo Guerra in data 21.12.1972 ma non reperita negli archivi comunali, con una Licenza Edilizia suffragata da grafici legittimanti rilasciata nel periodo 14.2.1968-21.12.1972 che sussiste, benché non reperita negli archivi comunali, poiché propedeutica all'anzidetta Licenza di Abitabilità (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07).

**X-X-X-X DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE SUCCESSIVE ALLA PRIMARIA
LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE DA DIVIDERE X-X-X-X**

Il confronto tra la consistenza edilizia legittima dell'*appartamento*, riconducibile alla

sua ultima e più remota planimetria catastale risalente al 9.9.1970 (fig. 43), e la consistenza edilizia odierna, riconducibile alla consistenza risalente all'accesso del 16.12.2022 (fig. 14), fa emergere che le difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla primaria legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* sono dovute esclusivamente alla variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni (fig. 44) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07).

**X-X-X-X SANABILITA' E COSTI DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
DELL'IMMOBILE DA DIVIDERE SUCCESSIVI ALLA SUA PRIMARIA LEGITTIMITA'
URBANISTICO-EDILIZIA X-X-X-X**

L'abuso edilizio successivo alla primaria legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento*, dovuto alla variazione distributiva senza opere strutturali dei suoi ambienti interni, è sanabile in via ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, artt. 6-bis, 36 e 37) mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) con contestuale accatastamento al Catasto Fabbricati (dichiarazione catastale con software "DOCFA" – "DOcumento Catasto FABbricati") della stessa variazione che peraltro è riconducibile a quello necessario a regolarizzare l'oggettiva conformità catastale ex comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985 (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07). Infatti la variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni dell'*appartamento*, qualificabile come un intervento di manutenzione straordinaria "leggera" che non altera volumetria, destinazione di uso e parti strutturali ed autorizzabile con C.I.L.A. (D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera b, art. 6, art. 6-bis, art. 10, art. 22 e art. 23; D. Lgs. 222/2016, Tabella A, sezione II, attività "3" "manutenzione straordinaria leggera"), non è incompatibile, ai fini del rilascio di una C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis), alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento di presentazione della domanda di sanatoria (attualità) che, in accordo alle disposizioni degli artt. 6, 11 e 73 del vigente Piano Regolatore Generale

e all'art. 11 del vigente Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, non vieta certamente la manutenzione straordinaria (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07).

La sanatoria degli abusi edilizi successivi alla primaria legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento comporta lo sborso ad un tecnico delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia degli abusi edilizi successivi alla primaria legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento (Srues), stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 2.810,00 euro (Srues = 0,00 euro + 1.000,00 euro + 110,00 euro + 1.700,00 euro = 2.810,00 euro), dettagliabili nel contributo di costruzione della C.I.L.A. in sanatoria (0,00 euro in quanto, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 16, comma 1 e art. 17, comma 4, nel caso di manutenzione straordinaria senza opere strutturali, il contributo di costruzione è dato dall'incidenza delle sole opere di urbanizzazione se aumenta la superficie calpestabile ed è nullo nel caso in cui non vi sia incremento di superficie), nella sanzione amministrativa pecuniaria urbanistica della C.I.L.A. in sanatoria (1.000,00 euro ai sensi D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis, comma 5), nei diritti di istruttoria della C.I.L.A. in sanatoria (110,00 euro per la <<CILA-SCIA>> per <<interventi su oggetti edilizi con volume inferiore a mc. 1000>> ai sensi della Delibera Commissario Straordinario di Pozzuoli n. 13 del 9.3.2011) e negli oneri professionali per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria e dell'accatastamento (importo stimato di 1.700,00 euro) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07).

3.1.4 COMMERCIALIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Sulla scorta dello Studio n. 84-2018/P - LE MENZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE IN TEMA DI CIRCOLAZIONE DI FABBRICATI approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 26.6.2020, richiamante la sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 8230 del 22.3.2019, e di quanto chiarito in merito alla legittimità urbanistico-edilizia, ai sensi della L. n. 47/1985, art. 40, comma 2 e del D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 1 e

5-bis l'appartamento è commerciabile in quanto è stato ritenuto primariamente (prima vicenda costruttiva dell'immobile) legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio per effetto di una Licenza Edilizia suffragata da grafici legittimanti rilasciata nel periodo 14.2.1968-21.12.1972 e soggetto a difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive a tale primaria legittimità dovute esclusivamente alla variazione distributiva senza opere strutturali dei suoi ambienti interni sanabile in via ordinaria mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C.I.L.A. in sanatoria che non rientra tra i titoli edilizi che incidono sulla sua commerciabilità (cfr. sottoparagrafi 3.1.1, 3.1.2 e 3.1.3) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07).

3.1.5 CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della L. n. 52/1985, per l'appartamento, attualmente censito nel N. C. E. U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391, sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 119,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 111,00 mq, rendita 695,93 euro (1.347.500,00 lire), indirizzo via Solfatara, interno 2, piano T, in testa all'attore **Aldo D'Oriano (nato a Pozzuoli il **6.10.1947**, C. F. **DRN LDA 47R06 G964N**) e alla convenuta **Luisa Buono** (nata a Pozzuoli il **20.1.1948**, C. F. **BNU LSU 48A60 G964J**), ciascuno per la proprietà di 500/1000 (cfr. sottoparagrafi 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 e 3.1.4) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07):**

- vi è oggettiva conformità allo stato di fatto dei suoi dati catastali essenziali, segnatamente N. C. E. U. Pozzuoli, foglio 43, particella 391, sub 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 119,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 111,00 mq, piano T;**
- non vi è oggettiva conformità allo stato di fatto (fig. 14) dell'attuale planimetria catastale archiviata in Catasto in data 9.9.1970 (fig. 43), dovuta alla variazione distributiva senza opere strutturali dei suoi ambienti interni, sanabile con l'accatastamento al Catasto Fabbricati (dichiarazione catastale con software "DOCFA" – "DOcumento Catasto FABbricati") di tale stato di fatto, peraltro**

riconducibile a quello necessario a regolarizzare l'abuso edilizio successivo alla primaria legittimità urbanistico-edilizia dovuto proprio alla stessa variazione distributiva, comportante lo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento* (Src) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 0,00 euro (Src = 0,00 euro).

3.1.6 QUOTE DEI CONDIVIDENTI DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Il bene immobile da dividere appartiene all'attore **Aldo D'Oriano** (nato a Pozzuoli il **6.10.1947**) e alla convenuta **Luisa Buono** (nata a **Pozzuoli il 20.1.1948**) ciascuno per il diritto di proprietà di 1/2 per effetto dei seguenti titoli/atti elencati cronologicamente partendo dal più remoto (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06):

- vendita di terreno (rep. n. 20696, racc. n. 5020) stipulata dal notaio Nicola Margarita di Bacoli in data 14.2.1968, registrata a Pozzuoli il 2.3.1968 al n. 293, vol. 138 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 15.3.1968 ai nn. 13012/9365, con la quale la vedova **Maria Teresa Pisano** (nata a Pozzuoli l'11.6.1899) e i suoi figli Angelo (nato a Pozzuoli il 31.1.1932), Antonietta (nata a Pozzuoli il 2.5.1936) e **Maria Carmina** (nata a **Pozzuoli il 15.2.1941**) **Pisano** vendevano, ciascuno per i diritti che rappresentavano e tutti insieme per l'intera piena proprietà, alla sig.ra **Giuseppina Conte** (nata a **Pozzuoli il 30.8.1930**) <<la seguente zona di terreno misurata e distaccata dal maggior fondo di loro proprietà>>, segnatamente il <<fondo rustico sito in tenimento del comune di Pozzuoli>> <<alla via Giacinto Diano>> <<riportato in Catasto alla partita 6705 già 4911>>, foglio <<43, particelle 79, 145, 147>> <<e 148>>, e <<alla partita 6704>> <<già 4910>>, <<a forma rettangolare>> estesa metri quadrati millecentoquaranta (mq. 1140)>>, confinante <<a Nord>>, <<per una larghezza di ml. 34,35>>, <<con restante fondo dei venditori>> <<con l'estremo Est a ml. 9,10, compreso il marciapiedi, dal ciglio strada rionale>>, <<a Sud>>, <<per ml. 34,35>>, <<ancora con restante fondo dei venditori>> <<con l'estremo Est a ml. 19,25 dal punto

- costituente l'incrocio degli assi di due tratti di strada come rappresentati>> nella <<planimetria>> allegata alla vendita nella quale peraltro <<la zona venduta>> veniva <<indicata con le lettere A-B-C-D>>, <<ad Ovest>>, <<per ml. 33,20, ancora con restante fondo dei venditori>> e <<ad Est>>, <<pure con la restante proprietà dei venditori con il lato congiungente i due estremi di cui sopra e che>> avrebbe dovuto <<comunque avere una lunghezza di ml. 33,20>>, indicata <<nel tipo di frazionamento>> n. <<29610>> <<con le particelle 148/E>> di <<are 3,07>>, <<147/b>> di <<are 2,66>>, <<79/b>> di <<are 2,83>> e <<145/d>> di <<are 2,84>>;*
- vendita (rep. n. 11.880, racc. n. 1311) stipulata dal notaio Aldo Guerra di Pozzuoli in data 21.12.1972, registrata a Pozzuoli il 27.12.1972 al n. 2564, vol. x46 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 l'8.1.1973 ai nn. 1085/944, con la quale la sig.ra **Giuseppina Conte** (nata a **Pozzuoli il 30.8.1930**), vendeva all'ing. **Mario Illiano** (nato a **Bacoli il 4.5.1932**) <<la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al primo piano rialzato (primo livello)>> <<del fabbricato di nuova costruzione>> <<in Pozzuoli, Parco Pisano, Viale degli Aranci>> <<44>>, <<composto di tre vani ed accessori>> e <<con ingresso distinto col numero interno due (2) dalla seconda porta a destra salendo le scale o seconda porta di fronte uscendo dall'ascensore>>, confinante <<da un lato>> con l'alloggio <<allo stesso piano distinto col numero interno tre>>, <<da altro col distacco del fabbricato verso la proprietà Procida>>, <<da altro con lo spazio di proprietà condominiale>> e <<da altro, infine, con l'androne del fabbricato>> e, in quanto <<di nuova costruzione>>, <<non>> <<ancora riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pozzuoli>> <<ma>> <<denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli con scheda>> <<C/0152921 registrata al Numero 2303, in data 9 settembre 1970>>, <<in ditta Conte Giuseppina>>;
 - Licenza di Abitabilità del *fabbricato* rilasciata dal Comune di Pozzuoli il 30.12.1970 denunciata nella predetta vendita stipulata dal notaio Aldo Guerra in data 21.12.1972;
 - matrimonio celebrato il 30.4.1974 tra l'attore **Aldo D'Oriano** e la convenuta **Luisa Buono**;

- compravendita (rep. n. 56350) stipulata dal notaio Costantino Prattico di Pozzuoli in data 4.11.1980, registrata all'Ufficio del Registro di Napoli l'1.12.1980 al n. 13213 e trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 18.11.1980 ai nn. 27436/24006, con la quale il sig. Mario Illiano (nato a Bacoli il 4.5.1932), vendeva ai due coniugi costituiti dall'attore Aldo D'Oriano (nato a Pozzuoli il 6.10.1947), e dalla convenuta Luisa Buono (nata a Pozzuoli il 20.1.1948), in comune e pro indiviso, <<la piena proprietà del seguente immobile sito in Pozzuoli alla via Solfatara Parco Bogнар: appartamento al piano rialzato, distinto col numero interno 2, composto di tre vani ed accessori>>, <<confinante con le scale, con la strada e con proprietà della signora Conte Giuseppina>> e <<censito in catasto al foglio 43, mappale 391/2>>, <<piano terra, int. 2, categoria A/2, classe 5, vani 5,5>>, <<rendita>> <<3432>> lire;
- verbale di comparizione dell'8.10.2018 dei coniugi costituiti dall'attore Aldo D'Oriano e dalla convenuta Luisa Buono per effetto del quale nell'ambito del loro giudizio di separazione con R. G. n. 13616/2018 il presidente dr. Tedesco del Tribunale Civile di Napoli riteneva <<che non>> sussistevano <<provvedimenti accessori da adottare>> ed autorizzava <<i coniugi a vivere separatamente>>.

3.1.7 VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA NEL CASO DI INDIVISIBILITA' DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

X-X-X-X COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-X-X-X

Non è possibile predisporre un progetto di comoda divisione dell'appartamento in due unità abitative autonome (artt. 720, 1114 e 1116 C. C.) in quanto vi è l'impossibilità materiale di dividerlo mediante due autonomi portoncini d'ingresso posti lungo le pareti perimetrali dell'ingresso e/o del soggiorno confinanti con la parte superiore dell'atrio condominiale poiché a fronte dell'odierno portoncino d'ingresso largo 101 cm si verrebbero a creare i seguenti portoncini d'ingresso delle due unità abitative che risultano insoddisfacenti rispetto agli odierni bisogni

soprattutto se correlati alle odierne porte interne larghe 70 cm per il *ripostiglio* e il *bagno giorno* e 80 cm per gli altri ambienti interni (figg. 14 e 44): a) per l'*ingresso* vi è uno spazio utile di soli 188 cm che consentirebbe di effettuare due accessi autonomi per le due unità abitative larghi ciascuno 78 cm (muro divisorio tra le due unità abitative di almeno 20 cm + portoncino d'ingresso per ciascuna delle due unità abitative di 78 cm + quattro *mazzette* ciascuna di almeno 3 cm per ogni estremo dei due portoncini d'ingresso delle due unità abitative: $20 \text{ cm} + 2 \times 78 \text{ cm} + 4 \times 3 \text{ cm} = 188 \text{ cm}$); b) per il *soggiorno* vi sono due spazi utili di soli 68 cm e 91 cm che consentirebbero di effettuare due accessi largo 62 cm per la prima unità abitativa (portoncino d'ingresso per la prima unità abitativa di 62 cm + due *mazzette* ciascuna di almeno 3 cm per ogni estremo del portoncino d'ingresso della prima unità abitativa: $62 \text{ cm} + 2 \times 3 \text{ cm} = 68 \text{ cm}$) e 85 cm per la seconda unità abitativa (portoncino d'ingresso per la seconda unità abitativa di 85 cm + due *mazzette* ciascuna di almeno 3 cm per ogni estremo del portoncino d'ingresso della seconda unità abitativa: $85 \text{ cm} + 2 \times 3 \text{ cm} = 91 \text{ cm}$) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06).

**X-X-X-X VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL BENE
IMMOBILE DA DIVIDERE NON COMODAMENTE DIVISIBILE X-X-X-X**

**X-x-X NECESSITA' DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO E IL VALORE DI
VENDITA GIUDIZIARIA DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-x-X**

Ai sensi degli artt. 720, 1114 e 1116 C. C. la non comoda divisibilità dell'*appartamento* in due unità abitative autonome comporta che tale immobile (cfr. sottoparagrafi 3.1.1 e 3.1.2) (allegato 02) (allegato 04):

- o deve preferibilmente essere compreso per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei due ex coniugi condividenti aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più condividenti, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione, necessitando in siffatta circostanza la stima del

valore di mercato del bene, ossia del valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria, così come di seguito definito;

- **o, se nessuno degli ex coniugi dividendi è disposto all'attribuzione, sia venduto all'incanto, necessitando in siffatta circostanza la stima del valore di vendita giudiziaria del bene, ossia del valore da porre a base d'asta giudiziaria, così come di seguito definito.**

**X-x-X CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA STIMA DEL BENE IMMOBILE DA
DIVIDERE X-x-X**

XX Valore di mercato e valore di vendita giudiziaria XX

x Il valore di mercato x

Il valore di mercato e i valori diversi da quello di mercato rappresentano le basi della valutazione; gli immobili possono essere valutati in base al valore di mercato e ai valori diversi dal valore di mercato, e possono quindi essere scambiati a prezzi che non riflettono il valore di mercato (IPVS – Capitolo 4, punti 1.2 e 1.3).

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IPVS – Capitolo 4, punto 2.2).

x Il valore di vendita giudiziaria x

Il termine vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing (IPVS – Capitolo 4, punto 2.12). Il prezzo ottenibile in queste circostanze

non soddisfa la definizione del *valore di mercato* e dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato; tale prezzo non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute (*IPVS – Capitolo 4, punto 2.12*). La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2, 6.11) (*IPVS – Capitolo 4, punto 2.12*).

Nella presente consulenza viene prima determinato il *valore di mercato* del bene che, poi, verrà rettificato al fine di determinare il *valore di vendita giudiziaria (vendita forzata)* del bene (cfr. capitolo 1) (allegato 01).

X-x-X STIMA IMMOBILIARE X-x-X

XX Stima dei valori di mercato e di vendita giudiziaria con il Market Comparison Approach (MCA) XX

x Valore di mercato (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria) x

Il *valore di mercato (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria)* dell'*appartamento* è pari a 261.391,57 euro ed è stato ricavato depurando il *valore di mercato al lordo delle correzioni di stima* dell'*appartamento* di 264.201,57 euro mediante la correzione per l'eliminazione della difformità urbanistico-edilizia successiva alla primaria legittimità urbanistico-edilizia, individuata dalle *spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia degli abusi edilizi successivi alla primaria legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento* (Srues = 2.810,00 euro), che ingloba anche la correzione per l'eliminazione della difformità catastale (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985), individuata nelle *spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento* (Src = 0,00 euro) (prospetto 08) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5 e 3.1.6) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07) (allegato 08).

x Valore di vendita giudiziaria (valore da porre a base d'asta giudiziaria) x

Il **valore di vendita giudiziaria (valore da porre a base d'asta giudiziaria)** dell'**appartamento** è pari a 243.094,16 euro ed è stato ricavato depurando il **valore di mercato (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria)** pari a 261.391,57 euro con la percentuale del 7,0% (3,0% + 4,0% = 7,0%) determinata in funzione dei seguenti fattori che considerano la differenza tra la vendita in regime d'asta giudiziaria e quella in regime di libero mercato (prospetto 08) (cfr. sottoparagrafi 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5 e 3.1.6) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07) (allegato 08):

- assenza della garanzia per i vizi occulti del bene valutabile con la percentuale del 3,0%: infatti il fattore, dipendente dallo stato manutentivo del bene e stimabile nella misura del deterioramento del 5,0%, 4,0%, 3,0%, 2,0% e 1,0% rispettivamente per il livello manutentivo “scarso”, “mediocre”, “sufficiente”, “buono” e “ottimo” dello stesso bene, può essere stimato con la percentuale del 3,0% in quanto l'**appartamento** ha uno stato di manutenzione “sufficiente”;
- possibilità che la vendita forzata avvenga con rilanci in sede di asta giudiziaria valutabile con la percentuale del 4,0%; infatti il fattore, dipendente dall'appeal commerciale del bene e stimabile nella misura percentuale che cresce al crescere del numero dei rilanci (0,0% in assenza di rilanci), può essere stimato con la percentuale del 4,0% in quanto si prevedono due rilanci ciascuno della misura del 2,0%.

3.1.8 PROGETTO DI COMODA DIVISIONE DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE

Il progetto divisionale dell'**appartamento** prevede, tenuto conto come già chiarito della sua quota di appartenenza del 50% per ciascuno dei due coniugi condividenti e della sua non comoda divisibilità in due unità abitative, che in caso di assegnazione del bene ad uno dei due ex coniugi condividenti l'altro coniuge corrisponda al coniuge assegnatario la somma di 130.695,78 euro corrispondente al 50% del **valore**

**X-x-X CRITERIO E METODO DI STIMA DEI BENI MOBILI DEL BENE IMMOBILE DA
DIVIDERE X-x-X**

Nel caso specifico il *valore di mercato* e il *valore di vendita giudiziaria* coincidono poiché non vi sono differenze (assenza di vizi occulti e assenza di rilanci in sede di vendita forzata) tra la vendita in regime di libero mercato e quella in regime di vendita giudiziaria (cfr. sottoparagrafo 3.1.7) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04).

**X-x-X VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEI BENI MOBILI
DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE X-x-X**

I *beni mobili* dell'*appartamento* da dividere hanno un *valore di mercato* che coincide con il *valore di vendita giudiziaria* di 3.000,00 euro, così come risulta agevolmente sommando i valori dei singoli *beni* che, per brevità espositiva, sono stati dettagliati nel precedente sottoparagrafo <<*DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI DEL BENE IMMOBILE DA DIVIDERE*>> (cfr. sottoparagrafo 3.1.7) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04).

3.4 CONCILIAZIONE ED ELEMENTI UTILI DEL GIUDIZIO

Il quarto quesito del mandato peritale, emergente dalle note per la trattazione scritta dell'udienza dell'11.11.2022 depositate dall'attore D'Oriano Aldo il 4.11.2022, può ritenersi il seguente: <<*d. Tenti la conciliazione delle parti e riferisca ogni altro elemento utile al Magistrato ai fini della decisione*>> (cfr. capitolo 1) (allegato 01).

Il CTU non ha imbastito alcuna conciliazione tra le Parti poiché nell'unico sopralluogo nei luoghi di causa tenutosi il giorno 16.12.2022 era presente solo la convenuta Luisa Buono assistita dall'avv. Claudio Ismeno per delega (orale) dell'avv. Giuseppe Buono, restando ferma la possibilità conciliativa fino al deposito della

consulenza definitiva su richiesta avanzata allo scrivente da almeno una delle Parti (cfr. paragrafo 2.1) (allegato 03) (allegato 04).

Non occorre riferire alcun elemento utile al Magistrato ai fini della decisione oltre a quanto emerge dai quesiti peritali imposti dallo stesso Giudice (cfr. capitoli/paragrafi/sottoparagrafi 3, 3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.2 e 3.3) (allegato 01) (allegato 02) (allegato 03) (allegato 04) (allegato 05) (allegato 06) (allegato 07) (allegato 08).

X-X-X-X-X-X-X-X-X-X

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto si rassegna la presente relazione, completa di n. **10** allegati, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Napoli, **17 giugno** 2023

il CTU
(ing. Antonio Loreto)