

TRIBUNALE DI AVELLINO
PRIMA SEZIONE CIVILE

G.I.: *Dott. Raffaele Califano*

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa



(R.G. N. 726/2022)

Il C.T.U.
ing. Maurizio Feola



Indice

1. Premessa	pag. 3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	
quesito A	pag. 5
quesito B	pag. 6
quesito C	pag. 14
quesito D – E	pag. 17
quesito F	pag. 19
quesito G	pag. 20
quesito H	pag. 20
4. Risposte alle note dei consulenti di parte	pag. 21
5. Conclusioni	pag. 21

Allegati:

- 1. Visura e planimetria catastale.*
- 2. Verbale dell'assemblea condominiale.*
- 3. Note del difensore della parte convenuta.*
- 4. N.2 verbali di sopralluogo.*
- 5. Ricevute di avvenuta consegna della bozza di relazione.*



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
PRIMA SEZIONE CIVILE

CAUSA R.G. N.° 726/2022
Giudice Dott. Raffaele Califano

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. Dott. Raffaele Califano

1. - Premessa

Con Verbale di Udienza a trattazione scritta del giorno 14/03/2023 il sottoscritto ing. Maurizio Feola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il n.1128 e studio tecnico in S.Stefano del Sole (AV) alla via V. Fiore n.25, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile tra i sig.ri [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] iscritta al N. 726/2022 di R.G. conferendomi il seguente mandato:

A. Individui il Consulente Tecnico d'Ufficio, con riferimento ai titoli già prodotti agli atti di causa entro i termini di cui all'art. 183, comma 6, n.° 2 c.p.c. e tenuto conto di quanto osservato dallo scrivente in parte motiva rispetto a quali dei beni tra quelli indicati in citazione e nella comparsa del convenuto [REDACTED] come facenti parte della massa sussistano titoli di proprietà in capo alle parti.

B. Descriva il C.T.U., dettagliatamente, i beni stessi e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, nonché attraverso immagini satellitari acquisite per mezzo del programma Google Earth, tutti corredati dalle opportune didascalie esplicative.

C. Determini il C.T.U. il loro attuale e reale valore di mercato (e cioè quello a cui tali beni potrebbero realisticamente essere oggi venduti laddove nessuna delle parti ne richieda l'attribuzione), chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; tenuto conto dei diversi criteri di stima possibili per i beni immobili (ad esempio: metodo del confronto di mercato, metodo finanziario, metodo dei costi ecc.) indichi quello secondo lui preferibile in base a ragionamento congruamente motivato; chiarisca le ragioni per cui gli altri metodi di stima non sono rilevanti rispetto ai singoli immobili e



prenda in considerazione anche le risultanze di banche dati pubbliche tra cui la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, nonché se ritenuto opportuno dal C.T.U. di stima da parte di agenzia immobiliare operante nel territorio in cui si trovano i beni costituenti la massa ereditaria;

D. Predisponga il C.T.U., ove possibile, due progetti di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro – un progetto dovrà riguardare il solo appartamento ed altro progetto dovrà riguardare tutti i beni indicati dalle parti negli atti già depositati - in particolare ciascun progetto, che andrà posto alla fine della relazione scritta, dovrà essere preceduto da uno schema riepilogativo chiaro ed analitico indicante le quote di diritto dei singoli dividendi (v. anche modello in calce al presente provvedimento contenente un esempio di progetto di divisione articolato in tre tabelle riepilogative) – lo schema riepilogativo del progetto di divisione dovrà in ogni caso essere predisposto in formato nativo digitale (vale a dire con il divieto di qualsivoglia scansione di esso, al fine di assicurare la facile modificabilità da parte del giudice dello stesso in tutto o in parte senza alcuna necessità di disagiati lavori di riscrittura integrale); all’interno del progetto dovranno poi essere indicati i seguenti dati (con divieto di rinvii ad altre parti della C.T.U. in modo da assicurare l’agevole comprensibilità alle parti, al difensore ed al giudice del progetto di divisione, la recepibilità immediata del progetto da parte del G.I. e la trascrivibilità dello stesso senza necessità di ulteriori integrazioni):

- 1) i singoli lotti (identificati in modo univoco con una lettera dell’alfabeto) da attribuire direttamente ai dividendi, laddove sussistano i presupposti di legge per procedere all’attribuzione diretta, nonché il valore complessivo di ciascuno di essi;*
- 2) i singoli lotti (identificati in modo univoco con una lettera dell’alfabeto) da attribuire in seguito a sorteggio, nonché il valore complessivo di ciascuno di essi;*
- 3) i singoli beni che compongono tali lotti con l’indicazione nel caso di immobili degli estremi catastali e cioè Catasto Urbano o Terreni, foglio, particella e subalterno (se del caso anche sezione urbana), nonché di tutti gli altri elementi necessari per la loro identificazione (ivi compresi: l’indicazione del tipo di diritto reale attribuito - e cioè proprietà piena ecc.) – il C.T.U. dovrà pure specificare se il bene parte del lotto è l’intera proprietà oppure soltanto una quota della stessa, provvedendo in quest’ultimo caso ad esprimerla tramite una frazione (ad esempio $\frac{1}{2}$ dell’intera proprietà, $\frac{1}{3}$ dell’intera proprietà ecc.);*
- 4) il valore di mercato di ciascun bene che compone il lotto;*
- 5) la parte processuale a cui è proposta l’attribuzione del lotto (con l’indicazione delle generalità seguendo il seguente schema: nome, cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita – nel caso di parti processuali composte da più soggetti andranno indicati tutti i soggetti che la compongono e tutti i dati predetti con riferimento a ciascun soggetto);*
- 6) gli eventuali conguagli con la precisa misura degli stessi;*

E. Laddove il C.T.U. reputi comodamente divisibili tra i dividendi singoli beni per i quali sia necessario eseguire lavori per materializzare la divisione provveda come segue:

- I. Individui il C.T.U. su di apposita planimetria in scala il progetto di divisione come da lui rappresentato nella C.T.U., accompagnandola anche di tutti gli altri elaborati grafici necessari ad illustrare il risultato finale della divisione come da lui prospettata; in tale planimetria (nonché negli altri elaborati necessari a questo fine) il C.T.U. dovrà indicare con diversa colorazione le diverse parti dell’immobile che dovranno essere attribuite ai dividendi o all’esito di sorteggio, nonché le parti eventualmente lasciate in comunione tra i dividendi;*
- II. Quantifichi, conseguentemente, i C.T.U. il costo dei lavori necessari alla divisione dell’immobile come da lui proposta mediante la predisposizione di analitico computo metrico – estimativo ed indicando, in maniera precisa e dettagliata, gli elementi assunti a sostegno della stima effettuata;*
- III. Si soffermi poi analiticamente il C.T.U. sui costi tecnici e amministrativi relativi alla posizione in essere della divisione, nonché per il frazionamento da eseguire, comprendendovi anche quanto in*



media va corrisposto ai professionisti coinvolti nelle relative operazioni, nonché quanto dovuto a titolo di imposte;

IV. Chiarisca il C.T.U. se all'esito della divisione come da lui proposta il valore complessivo dell'immobile rimarrà analogo oppure varierà in aumento o in diminuzione; nel caso di variazione del valore del complesso immobiliare stimi il C.T.U. in modo preciso la misura di questa variazione;

F. Ove i beni non siano comodamente divisibili, fornisca il C.T.U. adeguata spiegazione di detta indivisibilità ed illustri comunque in uno schema riepilogativo le quote di diritto di ciascun comunista;

G. Rilevi, ancora, il Consulente se gli immobili presentino, o meno, i requisiti valevoli a garantire la commerciabilità, ai sensi delle prescrizioni dettate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 e dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2, rispettivamente applicabili a seconda che l'edificio sia stato costruito successivamente o anteriormente alla entrata in vigore della L. n. 47 del 1985, nonché in base a quanto statuito da Cass. civ., Sez. Un., 7 ottobre 2019, n.° 25021 (avendo questo Tribunale il dovere di ufficio di esaminare la presenza o la carenza della documentazione attestante la regolarità edilizia del fabbricato da dividere, essendo quest'ultima posta a presidio dell'interesse pubblico all'ordinato assetto del territorio);

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

I. Fornisca, infine, il C.T.U. ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione.

2. - Svolgimento delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 12 aprile 2023 alle ore 17,30 con l'ispezione degli immobili oggetto di causa siti alla via Cavour n. 8 nel comune di Avellino. Le stesse operazioni proseguirono poi e si conclusero il giorno 29 maggio dello stesso anno. Nel corso degli accessi si è proceduto al rilievo dei beni oggetto di causa attraverso misurazioni e scatti fotografici che hanno fornito una chiara e completa rappresentazione dello stato dei luoghi.

3. - Risposte ai quesiti.

A. Individui il Consulente Tecnico d'Ufficio, con riferimento ai titoli già prodotti agli atti di causa entro i termini di cui all'art. 183, comma 6, n.° 2 c.p.c. e tenuto conto di quanto osservato dallo scrivente in parte motiva rispetto a quali dei beni tra quelli indicati in citazione e nella comparsa del convenuto [REDACTED] come facenti parte della massa sussistano titoli di proprietà in capo alle parti.

Fa parte della massa da dividere un unico bene composto da un appartamento ad uso residenziale posto al terzo piano dello stabile condominiale di via Cavour n.8 nel comune

C.T.U. : ing. Maurizio Feola via V. Fiore n.25, 83050 S.Stefano del Sole (AV) tel. 3487653221

Firmato Da: FEOLA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f9fa4e6ce99c92b9936640ad23b1f40



di Avellino comprendente anche un locale deposito-cantina al piano seminterrato e un posto auto al piano terra nell'area condominiale retrostante lo stabile.

L'appartamento comprensivo del locale deposito – cantina è riportato al Catasto al foglio di mappa 21, particella 22/7, via Camillo Benso conte di Cavour n.8 Piano S1-3 cat. A4, classe 8, 4 vani rendita € 216,91.

Il posto auto è quello indicato con il n.10 nella planimetria generale allegata al verbale condominiale del giorno 20/03/2018 (cfr. All. n.2).

Il beni appartengono ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ dell'intero per ciascuno. Sono ad essi pervenuti dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] con Dichiarazione di Successione registrata in data 05/04/2017, Vol. 88888 N. [REDACTED]

B. Descriva il C.T.U., dettagliatamente, i beni stessi e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, nonché attraverso immagini satellitari acquisite per mezzo del programma Google Earth, tutti corredati dalle opportune didascalie esplicative.

Il bene oggetto di causa fa parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Avellino al civico 8 della via Cavour costruito agli inizi degli anni "50 del secolo scorso dall'Istituto "INA-Casa".

Questo si compone di 3 piani fuori terra, con il primo leggermente rialzato rispetto al piano campagna, e da un piano seminterrato.

Tutte le unità presenti nei piani fuori terra sono destinate alla residenza mentre i locali al piano seminterrato sono ad uso deposito-cantina.

La zona in cui esso si trova è semicentrale, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il centro città.



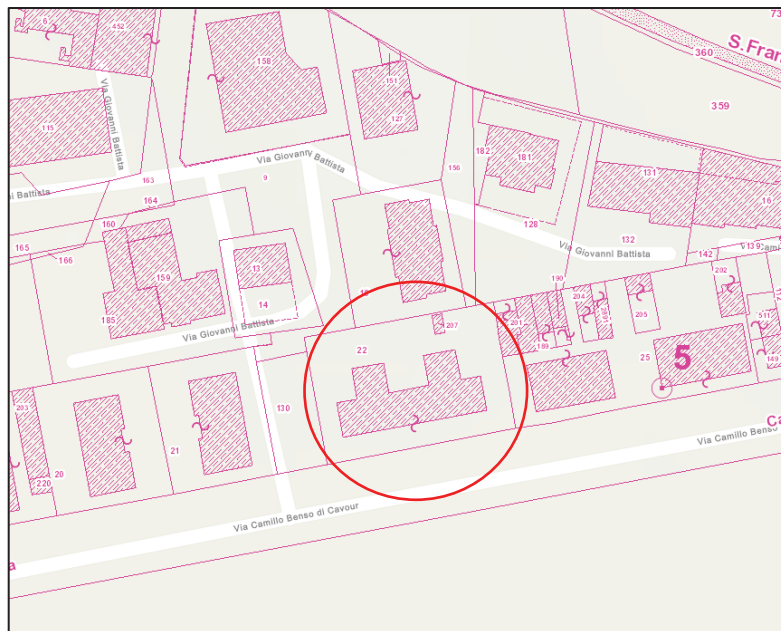
Inquadramento territoriale - (fonte: Google Earth)

C.T.U. : ing. Maurizio Feola via V. Fiore n.25, 83050 S.Stefano del Sole (AV) tel. 3487653221





Individuazione dell'immobile - (fonte: Google Earth)



Estratto di mappa catastale

C.T.U. : ing. Maurizio Feola via V. Fiore n.25, 83050 S.Stefano del Sole (AV) tel. 3487653221



L'immobile ha la struttura portante in muratura con i solai latero-cementizi e la copertura a falde. Di recente ha subito una ristrutturazione nella facciata ed, in parte, all'interno nelle zone condominiali. In queste zone si notano come i lavori siano ancora da completare. Agli appartamenti si accede da una scala interna condominiale. Lo stabile è privo di ascensore.

Appartamento oggetto di causa

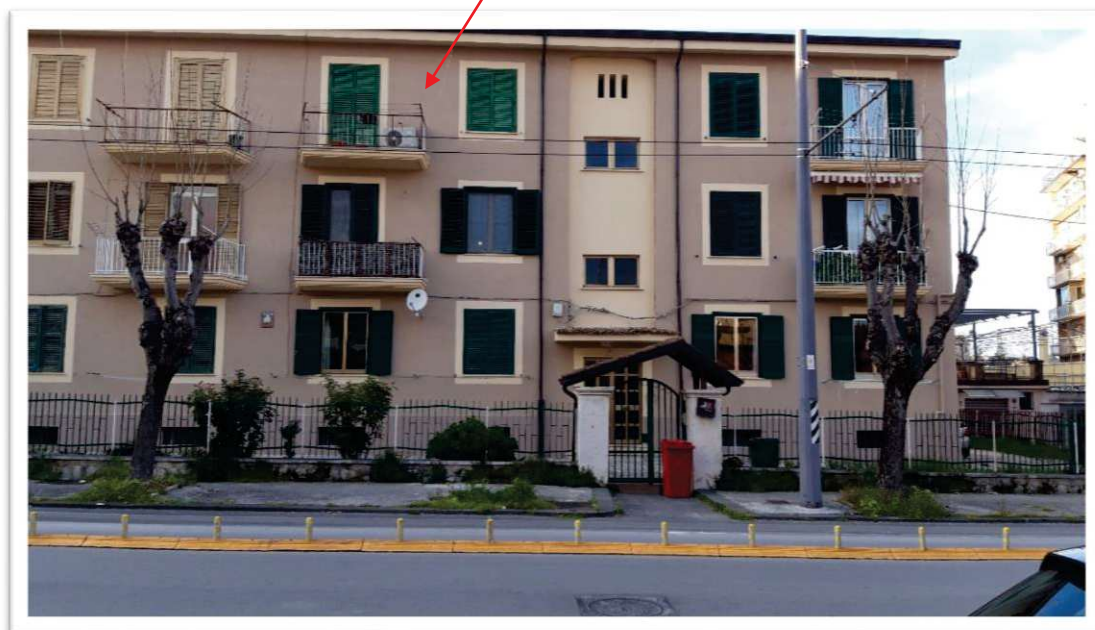
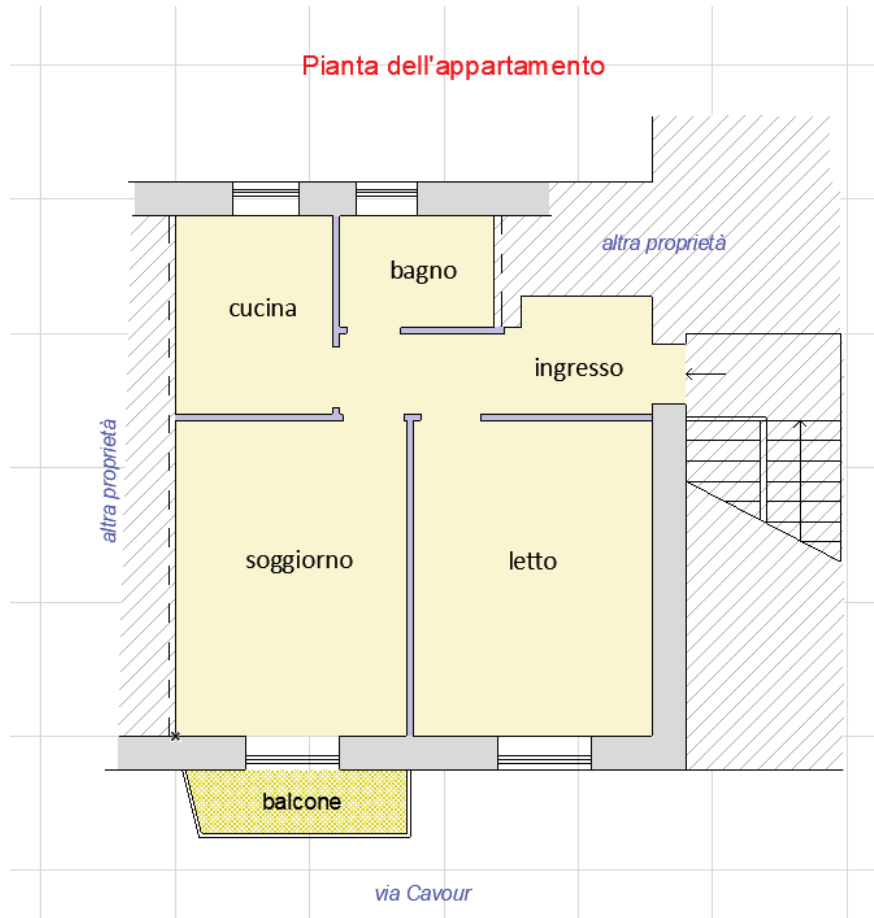


Foto n.1 – Prospetto dell'immobile lungo via Cavour

L'appartamento oggetto di lite si trova al terzo ed ultimo piano del fabbricato. Esso si compone di un locale soggiorno-pranzo con balcone, una camera da letto, una piccola cucina, il bagno ed il disimpegno. Pertinenziali sono il locale deposito-cantina al piano seminterrato ed il posto auto al piano terra nell'area condominiale nella parte retrostante il fabbricato.

L'esposizione dell'unità abitativa è Nord – Sud.





In Catasto l'appartamento è indicato:



Comune di Avellino, foglio 21, particella 22/7, cat. A4, classe 8, Piano S1 – 3, 4 vani, rendita € 216,91.

L'alloggio ha rifiniture di tipo normale con le pareti intonacate e tinteggiate con l'eccezione di parte di quelle del bagno e della e delle cucine che sono rivestite di mattonelle di ceramica. I pavimenti dei locali sono in parte di mattonelle di segato di marmo ed in parte di piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono di legno, quelli esterni in alluminio anodizzato a vetro singolo oscurati da persiane alla romana di alluminio preverniciato. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici anche se di vecchia concezione. L'impianto di riscaldamento con termosifoni di ghisa è autonomo ed alimentato a gas metano. E' presente l'impianto di raffrescamento costituito da unità interne (split) e da un condizionatore esterno. Non è dato sapere se questi come gli altri sono conformi alla normativa vigente e funzionanti.

Le condizioni manutentive dell'alloggio nonché degli impianti, visto il loro mancato utilizzo da circa un decennio sono più che precarie. Allo stato per rendere perfettamente fruibile l'alloggio si rendono necessari lavori di manutenzione straordinaria che necessariamente dovranno prevedere anche la revisione degli impianti tecnologici.

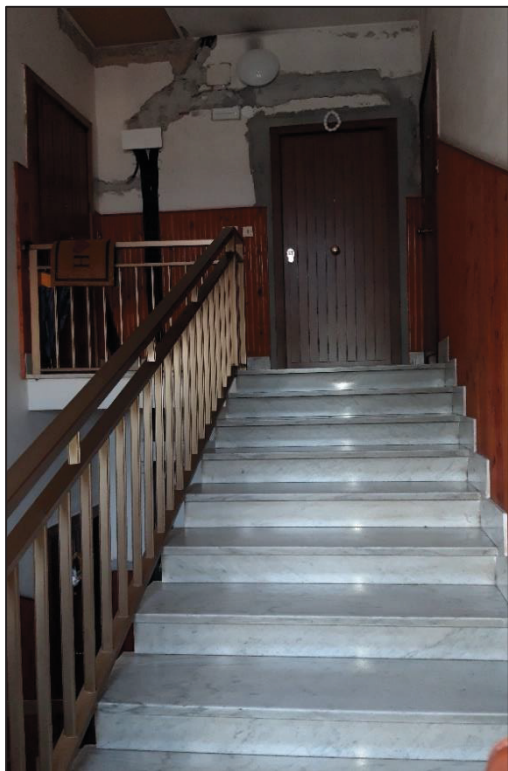


Foto n.2 - Scala e pianerottolo di accesso



Foto n. 3 - ingresso dell'appartamento





Foto n.4- Soggiorno



Foto n.5 – Camera da letto



Foto n.6 - Bagno



Foto n.7 - Cucina



La superficie utile (S.U.A.) dell'alloggio è:

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Soggiorno	16,69
Camera da letto	16,22
Cucina	6,93
Bagno	3,80
Disimpegno	6,68
Balcone	3,28 x 0,25 = 0,82
<i>Totale</i>	51,14

Il locale deposito - cantina si trova al piano seminterrato e vi si accede dal vano scala. Esso ha l'intonaco del tipo rustico alle pareti ed il pavimento di mattonelle di gres ceramico. La sua superficie utile di **mq 12,88**.



Foto n.8 – Ingresso locale deposito al piano terra



Foto n.9 - Interno del locale deposito



Il posto auto, invece, si trova nella parte retrostante del fabbricato nell'area di pertinenza dello stabile.

Questo fu assegnato alla sig.ra [redacted] quale avente causa, dalla divisione dell'area pertinenziale operata dai condomini con delibera del 20/03/2018 (cfr. All. n.2).

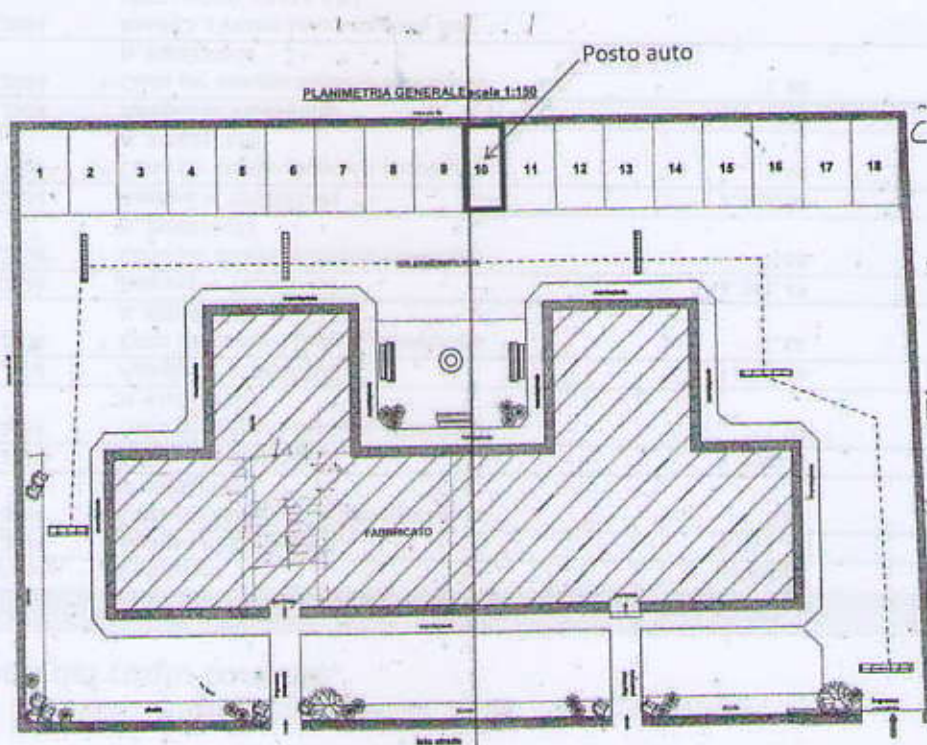
Il posto auto scoperto che le fu assegnato è quello indicato con il n.10 nella planimetria allegata a detta delibera.

Le dimensioni in piante sono di m 2,40 x m 4,60 e la superficie di mq 11,04.

Esso, così come altri, attualmente, è occupato da un box di lamiera zincata, poggiato su un massetto di cemento. Non è stato possibile accedervi all'interno in quanto in occasione dei sopralluoghi le porte erano chiuse da un lucchetto le cui chiavi nessuno dei presenti è stato in grado di stabilirne il possesso. Inoltre non si è potuto accertare né l'anno di installazione del box né il titolo edilizio che ne ha giustificato la posa.

Di detto posto auto non si trova traccia negli atti catastali.

Da informazione reperite sia dall'amministratrice del condominio che da persone che ben conoscono i luoghi si può pensare che tale struttura in sia stata realizzata abusivamente.



Planimetria dell'area con l'indicazione del posto auto assegnato





Foto n.10 – Posto auto con il box installato

C. Determini il C.T.U. il loro attuale e reale valore di mercato (e cioè quello a cui tali beni potrebbero realisticamente essere oggi venduti laddove nessuna delle parti ne richieda l'attribuzione), chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; tenuto conto dei diversi criteri di stima possibili per i beni immobili (ad esempio: metodo del confronto di mercato, metodo finanziario, metodo dei costi ecc.) indichi quello secondo lui preferibile in base a ragionamento congruamente motivato; chiarisca le ragioni per cui gli altri metodi di stima non sono rilevanti rispetto ai singoli immobili e prenda in considerazione anche le risultanze di banche dati pubbliche tra cui la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nonché se ritenuto opportuno dal C.T.U. di stima da parte di agenzia immobiliare operante nel territorio in cui si trovano i beni costituenti la massa ereditaria.

Per ricercare il più probabile valore di mercato dei beni ovvero i più probabili valori attribuiti ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori, si è utilizzato il procedimento di stima del confronto diretto ovvero nella ricerca del prezzo di mercato per beni simili a quelli in oggetto. Si è deciso di utilizzare tale procedimento in quanto gli altri metodi (a vista, per valori tipici, per punti di merito o analitico per capitalizzazione dei redditi) sono per questo caso di difficile applicazione. In particolare il metodo analitico ovvero quello che conduce al valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione del reddito non conduce a risultati accettabili in quanto la situazione attuale del mercato è tale da non consentire la rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il valore



del capitale corrispondente. Ovvero la notevole incertezza nel determinare il reddito ordinario da capitalizzare si somma alla altrettanta notevole incertezza nell'individuare un adeguato saggio.

Quindi si è proceduto alla stima attraverso la individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi e all'attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Perciò sono stati eseguiti una serie di accertamenti in zona aventi per riferimento compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli della presente stima e quindi prendendo in esame atti avvenuti in tempi recenti, perizie giudiziarie, consultando banche dati tra cui la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Inoltre sono state reperite ulteriori informazioni dai borsini immobiliari, da inserzioni di stampa e consulenti immobiliari operanti in zona.

Con la serie di dati raccolti si sono costruite le serie omogenee di prezzi unitari dove poi si è collocato il bene che fa parte della massa da dividere.

Dai valori utilizzati per la costruzione delle serie omogenee si sono scartati quelli reputati eccezionali in maniera tale da avere delle serie che fossero reale espressione del mercato ordinario.

Il parametro di riferimento per la stima dell'alloggio è la **superficie lorda** definita anche come Superficie Commerciale Vendibile (SCV) ed il suo valore unitario è quello dell'euro al metro quadrato (€/mq).

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

La superficie commerciale dell'appartamento con le relative pertinenze, meglio definita come Superficie Commerciale Vendibile (SCV), si ottiene dalla somma delle superfici lorde dei vani e delle pertinenze ragguagliate attraverso dei coefficienti di merito che tengono conto della loro destinazione d'uso. Il sistema di calcolo è redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Per il calcolo della superficie lorda dell'appartamento, visto che non è stato possibile provvedere con uno specifico rilievo si considera, con buona approssimazione, la superficie delle murature (interne / esterne / comuni) pari a quella ottenuta da una maggiorazione della superficie utile (S.U.A.) del 10%.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. di omogenizzazione</i>	<i>Superficie ragguagliata (mq)</i>
Appartamento	51,14	1,10	56,25
Deposito - Cantina	12,88	0,24	3,09
Posto auto	11,04	0,20	2,21
		Totale	61,55

Il valore unitario preso a riferimento per la stima del bene è quello che si ottiene dalla media aritmetica tra il valore compreso tra quello minimo e quello massimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e quello appurato in zona tramite indagini di mercato.

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al 2° semestre 2022 per il comune di Avellino, per la zona C3, la tipologia di "Abitazioni di tipo popolare", di stato conservativo "Normale", di fatto ben rappresenta l'alloggio in questione.

I valori unitari che se ne ricavano vanno da un minimo di € 700 ad un massimo di € 1.000 al mq di superficie lorda.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO
 Comune: AVELLINO
 Fascia/zona: Semicentrale/ITALIA-COLOMBO(P)-PIAVE-IMBIMBO-CAPOZZI-ERRICO(P)-BACCAN.OVEST-ANNARUM.(P)-M.SILVATI-CAVOUR-ROMA(P)-VOLPE-PERNA-CROCE-MOSCATI-ERRI
 Codice di zona: C3
 Microzona catastale n.: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1600	L	4	4,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	L	3,1	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	2,8	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1100	L	3,7	4,2	L
Autorimesse	NORMALE	690	1050	L	2,2	3,2	L
Box	NORMALE	780	1200	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	1900	L	4,2	5,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1500	L	3,6	4,7	L



A giudizio dello scrivente, valutata positivamente la presenza a corredo dell'appartamento del deposito-cantina al piano seminterrato e del posto auto nell'area condominiale ma tenuto conto delle condizioni manutentive più che mediocri dell'appartamento, della sua epoca di costruzione, della vetustà degli impianti nonché la mancanza dell'ascensore a servizio del piano e la dubbia liceità del box nel posto auto, con buona approssimazione, può attribuirsi al bene il valore di € 710,00 al mq di superficie lorda.

Le indagini di mercato condotte in zona, invece, sulla scorta di quanto appena detto e considerato e alla luce di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio, hanno permesso di appurare che il più probabile valore unitario di mercato del bene può essere stimato in € 650,00 al metro quadrato di superficie lorda.

Dalla media aritmetica dei valori come sopra ottenuti si ricava il valore unitario del bene.

$$710,00 \text{ €/mq (Valore OMI)} + 650,00 \text{ €/mq (Valore di mercato)} / 2 = 680,00 \text{ €/mq}$$

Il più probabile valore del bene quindi è pari a:

$$\text{mq } 61.55 \times 680,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 41.854,00 = \text{€ } 42.000,00 \text{ in c.t.}$$

Dal valore appena determinato sono da detrarre, le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi dell'area occupata dal posto auto visto che esso così come si trova non presenta alcuna regolarità urbanistica.

Le opere riguardano la demolizione del box di lamiera, del massetto di calcestruzzo formante la piazzola di base, il conferimento dei rifiuti in discarica autorizzata ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Le spese, comprensive di IVA e di oneri di discarica, quantificate a corpo, ammontano ad € 1.200,00.

Pertanto il più probabile valore del bene, detratte le spese appena quantificate, è pari a:

$$\text{€ } 42.000,00 - \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 40.800,00$$

D. Predisponga il C.T.U., ove possibile, due progetti di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro – un progetto dovrà riguardare il solo appartamento ed altro progetto dovrà riguardare tutti i beni indicati dalle parti negli atti già depositati - in particolare ciascun progetto, che andrà posto alla fine della relazione scritta, dovrà essere preceduto



da uno schema riepilogativo chiaro ed analitico indicante le quote di diritto dei singoli condividenti (v. anche modello in calce al presente provvedimento contenente un esempio di progetto di divisione articolato in tre tabelle riepilogative) – lo schema riepilogativo del progetto di divisione dovrà in ogni caso essere predisposto in formato nativo digitale (vale a dire con il divieto di qualsivoglia scansione di esso, al fine di assicurare la facile modificabilità da parte del giudice dello stesso in tutto o in parte senza alcuna necessità di disagiati lavori di riscrittura integrale); all'interno del progetto dovranno poi essere indicati i seguenti dati (con divieto di rinvii ad altre parti della C.T.U. in modo da assicurare l'agevole comprensibilità alle parti, al difensore ed al giudice del progetto di divisione, la recepibilità immediata del progetto da parte del G.I. e la trascrivibilità dello stesso senza necessità di ulteriori integrazioni):

1) i singoli lotti (identificati in modo univoco con una lettera dell'alfabeto) da attribuire direttamente ai condividenti, laddove sussistano i presupposti di legge per procedere all'attribuzione diretta, nonché il valore complessivo di ciascuno di essi;

2) i singoli lotti (identificati in modo univoco con una lettera dell'alfabeto) da attribuire in seguito a sorteggio, nonché il valore complessivo di ciascuno di essi;

3) i singoli beni che compongono tali lotti con l'indicazione nel caso di immobili degli estremi catastali e cioè Catasto Urbano o Terreni, foglio, particella e subalterno (se del caso anche sezione urbana), nonché di tutti gli altri elementi necessari per la loro identificazione (ivi compresi: l'indicazione del tipo di diritto reale attribuito - e cioè proprietà piena ecc.) – il C.T.U. dovrà pure specificare se il bene parte del lotto è l'intera proprietà oppure soltanto una quota della stessa, provvedendo in quest'ultimo caso ad esprimerla tramite una frazione (ad esempio $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà, $\frac{1}{3}$ dell'intera proprietà ecc.);

4) il valore di mercato di ciascun bene che compone il lotto;

5) la parte processuale a cui è proposta l'attribuzione del lotto (con l'indicazione delle generalità seguendo il seguente schema: nome, cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita – nel caso di parti processuali composte da più soggetti andranno indicati tutti i soggetti che la compongono e tutti i dati predetti con riferimento a ciascun soggetto);

6) gli eventuali conguagli con la precisa misura degli stessi;

E. Laddove il C.T.U. reputi comodamente divisibili tra i condividenti singoli beni per i quali sia necessario eseguire lavori per materializzare la divisione provveda come segue:

I. Individui il C.T.U. su di apposita planimetria in scala il progetto di divisione come da lui rappresentato nella C.T.U., accompagnandola anche di tutti gli altri elaborati grafici necessari ad illustrare il risultato finale della divisione come da lui prospettata; in tale planimetria (nonché negli altri elaborati necessari a questo fine) il C.T.U. dovrà indicare con diversa colorazione le diverse parti dell'immobile che dovranno essere attribuite ai condividenti o all'esito di sorteggio, nonché le parti eventualmente lasciate in comunione tra i condividenti;

II. Quantifichi, conseguentemente, i C.T.U. il costo dei lavori necessari alla divisione dell'immobile come da lui proposta mediante la predisposizione di analitico computo metrico – estimativo ed indicando, in maniera precisa e dettagliata, gli elementi assunti a sostegno della stima effettuata;



III. Si soffermi poi analiticamente il C.T.U. sui costi tecnici e amministrativi relativi alla posizione in essere della divisione, nonché per il frazionamento da eseguire, comprendendovi anche quanto in media va corrisposto ai professionisti coinvolti nelle relative operazioni, nonché quanto dovuto a titolo di imposte;

IV. Chiarisca il C.T.U. se all'esito della divisione come da lui proposta il valore complessivo dell'immobile rimarrà analogo oppure varierà in aumento o in diminuzione; nel caso di variazione del valore del complesso immobiliare stimi il C.T.U. in modo preciso la misura di questa variazione.

I beni in questione non sono comodamente divisibili per le ragioni esposte nel punto successivo.

F. Ove i beni non siano comodamente divisibili, fornisca il C.T.U. adeguata spiegazione di detta indivisibilità ed illustri comunque in uno schema riepilogativo le quote di diritto di ciascun comunista.

L'appartamento vista la sua modesta superficie ed il posto in cui esso è collocato non può essere suddiviso in due unità abitative. Nemmeno si può pensare di separarlo dalla sue pertinenze, così da farne due lotti autonomi, in quanto ciò condurrebbe, da una parte, a deprezzare di molto il già esiguo valore dell'appartamento senza che, le pertinenze, da parte loro, avessero un significativo incremento di valore.



Pertanto appare evidente l'indivisibilità del bene e assegnarlo nella consistenza in cui esso oggi si presenta.

Tabella A - beni della massa

Identificazione del bene	Valore del bene
Appartamento alla via Camillo Benso conte di Cavour n.8 nel comune di Avellino, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 22/7 compreso il diritto al posto auto nell'area condominiale dello stabile identificato con il n.10.	<p style="text-align: center;">€ 40.800,00</p> <p style="text-align: center;">(euroquarantamilaottocento/00)</p>



Tabella B – valore della quota spettante a ciascun dividente

		
Quota di diritto del patrimonio spettante	1/2	1/2
Valore della quota di diritto del patrimonio spettante	€ 20.400,00 (euro ventimilaquattrocento/00)	€ 20.400,00 (euro ventimilaquattrocento/00)

G. Rilevi, ancora, il Consulente se gli immobili presentino, o meno, i requisiti valevoli a garantirne la commerciabilità, ai sensi delle prescrizioni dettate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 e dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2, rispettivamente applicabili a seconda che l'edificio sia stato costruito successivamente o anteriormente alla entrata in vigore della L. n. 47 del 1985, nonché in base a quanto statuito da Cass. civ., Sez. Un., 7 ottobre 2019, n.° 25021 (avendo questo Tribunale il dovere di ufficio di esaminare la presenza o la carenza della documentazione attestante la regolarità edilizia del fabbricato da dividere, essendo quest'ultima posta a presidio dell'interesse pubblico all'ordinato assetto del territorio).

Per l'appartamento così come è indicato in catasto vista la sua epoca di costruzione non è stato possibile reperire il titolo urbanistico abilitativo.

Da indagini espletate si è potuto accertare come questi sia stato realizzato agli inizi degli anni "50 del secolo scorso dall'istituto "INA-Casa". Ciò è confermato anche dalla data in cui l'appartamento è stato accatastrato presso l'Ufficio Tecnico Erariale e che corrisponde al 22 agosto 1956 (Cfr. All. n.1).

Sembrerebbe invece del tutto abusiva l'installazione del box di lamiera nel posto auto assegnato.

H. Proceda, ancora, il C.T.U. a predisporre, con riguardo ai beni immobili di cui si tratta, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n.52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n.78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.

L'appartamento e la pertinenza al piano seminterrato, così come oggi si presentano, risultano conformi alle planimetrie catastali depositate agli atti (Cfr. All. n.1).



Per il rispetto dei requisiti valevoli a garantirne la commerciabilità appare evidente, se non diversamente accertato da titoli edilizi che allo stato non è stato possibile reperire, procedere preliminarmente alla demolizione del box lamiera posto sul posto auto assegnato.

4. - Risposte ai rilievi e/o osservazioni contenuti nelle note dei consulenti tecnici delle parti.

Sono pervenute al sottoscritto le sole note dell'avv. [redacted] per la parte convenuta. In tale scritto la parte ha chiesto di quantificare il costo occorrente per la rimozione e conferimento a discarica del box in lamiera e del massetto in cemento abusivamente realizzati sul posto auto scoperto condominiale, procedendo alla conseguente rideterminazione del valore finale dell'immobile per cui e causa tenendo conto delle spese occorrenti per il ripristino della situazione di regolarità urbanistica della pertinenza. Il sottoscritto ritenendo legittima la richiesta ha proceduto in sede di stesura finale della CTU alla quantificazione delle spese e quindi alla rideterminazione del valore di mercato del bene.

5. - Conclusioni

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari ad € 40.800,00 (euro quarantamilaottocento/00).
Le quote di diritto spettanti ai sig.ri [redacted] sono pari per entrambi ad 1/2 dell'intero corrispondenti in valore per ciascuno di € 20.400,00 (euro ventimilaquattrocento/00).

Assegnatario	Quota assegnata	Valore da assegnare di diritto	Valore assegnato	Conguaglio	
				Spettante	Dovuto
[redacted]	1/2	€ 20.400,00	€ 20.400,00	nessuno	nessuno
[redacted]	1/2	€ 20.400,00	€ 20.400,00	nessuno	nessuno

S.Stefano del Sole, li 16/10/2023

Il C.T.U.
ing. Maurizio Feola

C.T.U. : ing. Maurizio Feola via V. Fiore n.25, 83050 S.Stefano del Sole (AV) tel. 3487653221

