

Relazione di c.t.u. relativa alla vertenza:



Oggetto: Scioglimento della Comunione

Proc. N° 2068/15 R.G.

**Tribunale
di
Napoli Nord**

G.I. Dott.ssa V. FERRARA

C.T.U. Arch. Claudio di Girolamo

A) PREMESSA

A.1 Atto di Citazione per scioglimento Comunione Ordinaria del sig.

Il sig. _____ in data 13/03/2015

citava in giudizio, innanzi al Tribunale di Napoli Nord, la sig.ra

In citazione si assumeva che:

- con atto per Notaio Germano Benincasa del 29 Dicembre 1994 (*rep. 2516/racc. 800*) registrato all'Ufficio del Registro di Caserta il 09 Gennaio 1995 al n.198, l'attuale istante e la sig.ra _____ coniugati in regime di comunione legale, acquistavano l'immobile sito in via Armando Diaz n.63, Orta di Atella – CE, composto di vano terraneo all'interno di cortile, confinante con proprietà _____, _____, riportato al catasto alla partita 1000744, Foglio 10, p.lla 452, sub.30;
- in data 02 Aprile 2004, con Sentenza del Tribunale di Napoli n.6367/04 veniva pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- l'immobile in oggetto, dalla data della cessazione degli effetti civili del matrimonio è stato utilizzato solo ed esclusivamente dalla convenuta sig.ra _____ ove ha convissuto negli anni con le figlie nate dal matrimonio con il sig. _____, che ad oggi risultano essere coniugate ed indipendenti e non più conviventi con la convenuta;
- l'attore ha diritto, ex art. 1111 cod. civ. a pervenire allo scioglimento della comunione ordinaria di proprietà resistente sul suddescritto immobile, nella sua determinanda consistenza attuale, relativamente alla propria quota ideale ed indivisa della giusta metà, avendo diritto tra l'altro al pagamento del 50% dei canoni per l'utilizzazione dello stesso immobile da parte della sig.ra _____ a partire dal momento in cui le figlie nate dal matrimonio tra gli ex coniugi sono diventate indipendenti e/o hanno lasciato l'abitazione in oggetto per andare a vivere altrove con il proprio nuovo nucleo familiare;
- con lettera raccomandata A/R la convenuta sig.ra _____ veniva invitata ad un bonario componimento in merito allo scioglimento della comunione ma, purtroppo, la stessa non sortiva alcun effetto.

Pertanto l'attore adiva il Tribunale al fine di:

- 1) dichiarare la divisione giudiziale dell'immobile in premessa descritto, acquistato dai comunisti con atto per Notaio Germano Benincasa del 29 dicembre 1994, previa determinazione del suo valore attuale, attribuendo ad ognuno dei comproprietari la parte corrispondente alla propria quota ideale, secondo un comodo progetto divisionale;
- 2) in subordine, laddove si dovesse accertare l'indivisibilità del bene, ordinare la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 688 c.p.c. e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote;

- 3) condannare parte convenuta al pagamento in favore del sig. [REDACTED], dei canoni d'uso dell'abitazione a partire dal momento in cui le figlie nate dal matrimonio tra gli ex coniugi sono divenute indipendenti fino all'attualità e fino alla futura ed effettiva divisione e liquidazione della comunione dello stesso.

A.2 Comparsa di Costituzione e Risposta della sig.ra [REDACTED]

Nel costituirsi in giudizio, con comparsa di costituzione e risposta, la sig.ra

tramite il proprio difensore, nell'impugnare integralmente il contenuto del libello introduttivo, da rigettare perché infondato in fatto ed in diritto, eccepiva:

- nel merito la fondatezza dell'azione proposta, in quanto i fatti esposti nell'atto di citazione non corrisponderebbero alla realtà; nella fattispecie come:
 - a) la richiesta di parta attrice non possa essere accettata visto che con il provvedimento di assegnazione della casa alla sig.ra [REDACTED] per almeno nove anni non si possa assolutamente procedere alla vendita a terzi (*come confermato anche in Cassazione con Sentenza n.28229 del 18 dicembre 2013*);
 - b) parte attrice dovrebbe fornire prova rigorosa del pagamento del proprio 50% dell'immobile in questione nonché dimostrare il verificarsi del fatto storico e le modalità dedotte nell'atto di citazione.

Pertanto essa resistente chiedeva al Tribunale di:

- in via preliminare, dichiarare la nullità dell'atto di citazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 163 e 164 c.p.c., per i motivi esposti;
- nel merito, rigettare la domanda proposta dall'attore, perché assolutamente infondata in fatto ed in diritto.

B) INCARICO

Alla Udienza del 17.06.2016, il Giudice Dott.ssa Valentina FERRARA, nominava C.T.U. nel ricorso in epigrafe il sottoscritto Arch. Claudio di Girolamo, con studio prof/le in Aversa alla via Magenta n.51/A, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n.2692 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli Nord al n.674, affidandogli l'incarico di:

1. *descrivere l'immobile oggetto di causa acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale aggiornata, procedendo alla sua individuazione (ubicazione, confini dati catastali), accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;*
2. *specificare se l'immobile è comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento di singole*

unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;

- 3. effettuare la stima del valore del compendio all'attualità;*
- 4. predisporre un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli;*
- 5. determinare i frutti derivanti dal godimento dell'immobile sito in Orta di Atella alla via A.Diaz a far data dal cambio di residenza delle figlie.*

C) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto, letti tutti gli atti di causa, ha eseguito unico accesso, di cui al rispettivo verbale (*riportato in allegato, al quale si rimanda*) in data 07.07.2016, alle ore 15:00 circa, presso i luoghi di causa ubicati in tenimento di Orta di Atella – CE, in corrispondenza del civico 63 della pubblica via Armando Diaz, in presenza:

- della sig.ra _____ convenuta al contempo occupante dell'immobile in questione;
- dell'avv. _____, difensore di parte attrice, che riferiva di non nominare alcun consulente tecnico di parte;

il sottoscritto, preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali contattava all'utenza mobile il difensore di parte convenuta nella persona dell'_____ che riferiva dell'indisponibilità a partecipare alle operazioni peritali, all'uopo riferendo della mancata nomina di consulente tecnico di parte.

Dato atto di tutto quanto doverosamente premesso il sottoscritto eseguiva accesso all'interno dell'immobile oggetto di doglianza, eseguendo all'uopo rilievi fotografici (*riportati nella relazione*) e misurazioni altimetriche e planimetriche del lotto (*riportate in debita scala metrica su foglio a parte allegato alla presente relazione*).

Altresì lo scrivente faceva rilevare ai presenti di aver eseguito in autonomia, a monte del detto accesso, così come richiesto nel mandato, le necessarie verifiche catastali acquisendo la documentazione catastale aggiornata all'attualità dell'immobile in oggetto (*riportato in allegato*).

All'atto dell'ispezione venivano accertate delle innegabili difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale, consistenti principalmente in una diversa disposizione e suddivisione degli ambienti interni a mezzo di tramezzature.

Ancora lo scrivente faceva presente alle parti di eseguire, poiché regolarmente autorizzato, al fine di rendere esaustiva risposta allo specifico Quesito n°5, accesso presso i pubblici uffici del Comune di Orta di Atella al fine di acquisire i certificati storici di residenza delle figlie nate dal matrimonio tra gli ex coniugi per la determinazione del momento temporale preciso dal quale si ebbe a verificare il godimento esclusivo del bene da parte della convenuta sig.ra _____

Dato atto di tutto quanto espresso e rilevato il sottoscritto, assunte sufficienti informazioni, formatosi il proprio convincimento, chiudeva le operazioni peritali esprimendo nel seguito le risultanze peritali.

D) Risposta al 1° QUESITO – descrivere l’immobile oggetto di causa, acquisire certificazione catastale aggiornata, procedere all’individuazione dell’immobile, accertare la regolarità dello stesso sulla scorta della normativa urbanistico-edilizia.

A margine del sopralluogo il sottoscritto riporta i risultati delle indagini esperite di cui alla documentazione planimetrica dello stato dei luoghi nonché alla documentazione fotografica con elaborazione dei relativi coni ottici (*riprodotti nell’Allegato 1*), relazionando quanto segue:

I beni in oggetto consistono nell’**unica Unità Immobiliare** sita nel Comune di Orta di Atella – CE, al civico n.63 della pubblica via Armando Diaz, ubicata al piano terraneo, riportata al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al **Foglio 10, p.lla 454, sub.30**, pervenuta agli ex coniugi a mezzo di Atto di Compravendita per Notaio Germano Benincasa del 29 dicembre 1994.

Tale Unità immobiliare, come individuata anche a mezzo di immagine dall’alto tratta da Google Maps di seguito riprodotta, è collocata in corrispondenza della porzione Nord/Ovest del più ampio lotto comprensivo di piccoli fabbricati destinati a civili abitazioni, risultando posta al piano terraneo, recante accesso per mezzo dell’area cortilizia ad uso comune.

Tale immobile confina ad Ovest con area cortilizia comune e sui restanti tra lati con proprietà aliena.



Così come richiesto nel quesito il sottoscritto ha acquisito in autonomia, presso la banca dati informatica, la documentazione catastale aggiornata comprensiva di visura e planimetria, riportata in allegato, ed alla quale si rimanda.

Circa la regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile, lo scrivente relaziona quanto segue:

Occorre anzitutto premettere come ogni immobile, per essere realizzato, necessiti di esser autorizzato da un procedimento dell'Amministrazione Comunale competente chiamato Titolo Abilitativo.

La normativa che notoriamente regola la realizzazione di costruzioni, cui far riferimento, è il T.U.E. (*Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01*).

E' proprio dalla corrispondenza tra il Progetto depositato al Comune e lo Stato di fatto dall'immobile che è possibile conseguentemente attestarne la regolarità Urbanistico-Edilizia.

Nel caso di specie il sottoscritto, esperite tutte le necessarie indagini presso i Pubblici Uffici competenti (*U.T.C. del Comune di Orta di Atella*), **ha accertato come non siano mai stati prodotti Titoli Autorizzativi correlati all'immobile in oggetto.**

Tale circostanza trova pieno riscontro anche nell'Atto di Compravendita, a mezzo del quale gli ex coniugi acquisivano dal sig. Misso Giovanni la piena proprietà dell'immobile (*di cui nel seguito si riporta relativo stralcio*), nel quale in particolare a pag.3 veniva specificato come trattasi di bene costruito anteriormente alla data del 1° Settembre 1967, per i quali come è noto non era previsto l'obbligo, ai fini della costruzione di immobili, di dover depositare Titolo Abilitativo nonché tavole di progetto.

A) con riferimento alle vigenti norme in materia di controllo	
dell'attività urbanistico-edilizia, che il bene oggetto del	
presente atto è stato costruito in data anteriore all'uno	
settembre millenovecentosessantasette e per lo stesso, a	
tutt'oggi, non sono stati operati interventi edilizi che	
comunque richiedessero il preventivo rilascio di licenza,	
concessione o autorizzazione edilizia;	

E) Risposta al 2° QUESITO – specificare se l'immobile risulti comodamente divisibile, se risulti possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche, indicare i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo.

Preliminarmente alla risposta al richiesto quesito, nel caso in esame occorre svolgere qualche breve considerazione in merito alla comoda divisibilità dei beni.

Noto che tali considerazioni vanno poste a monte delle operazioni di divisione in materia ereditaria, la comoda divisibilità di un immobile, presupposto dall'art. 720 cod. civ., riferisce:

- a) **sotto il profilo strutturale** che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi;
- b) **sotto il profilo economico-funzionale** che la divisione non incida sulla originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nella fattispecie va rilevato come l'unità immobiliare, per gran parte degli aspetti di cui tener conto in precedenza espressi, non possa esser ritenuta comodamente divisibile.

Sarebbe infatti concretamente possibile eseguire la divisione dell'immobile in n.2 quote recanti entrambi esclusivo ed autonomo accesso, ma tale soluzione porterebbe non solo ad eccessivi costi per la riorganizzazione degli spazi interni e della divisione dei conseguenti lotti, ma soprattutto la produzione di n.2 unità di assai esigua superficie tali da non poter essere adibite alla medesima destinazione d'uso del bene originario (*civile abitazione*).

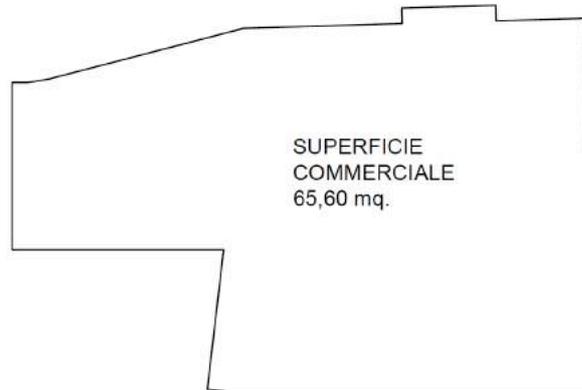
F) Risposta al 3° QUESITO – *effettuare la stima del valore del compendio all'attualità.*

Il sottoscritto quindi, tenuto conto di quanto innanzi espresso circa l'indivisibilità dell'unità immobiliare, ha proceduto alla determinazione del complessivo, più probabile, valore di mercato della stessa.

A tal uopo, tra i vari criteri individuati dall'estimo, è stato adottato il **procedimento di stima per comparazione diretta** (*da ritenersi il più attendibile*) che consente di determinare il più probabile "valore di mercato" di un'immobile, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce dall'incrocio tra domanda ed offerta relativa alla compravendita di unità immobiliari per civile abitazione del tipo similari, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche del bene in oggetto.

Il bene da valutare (*più dettagliatamente descritto nel precedente par. D*), ricadente nel Comune di Orta di Atella (NA), presso il civico n.63 della pubblica via Armando Diaz, ricompreso nel più ampio complesso di piccoli fabbricati per civile abitazione, consiste in **appartamento per civile abitazione** posto al piano terra, con accesso dall'area cortilizia ad uso comune, di superficie interna netta pari a circa 54 m², realizzato con struttura in muratura portante, rinvenuto in buono stato di conservazione.

Peculiarmente è stata univocamente calcolata la **superficie commerciale**, pari nel caso di specie, non rinvenute superfici di pertinenza ad uso esclusivo, alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti (*comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali*), espressa anche graficamente mediante l'immagine di seguito riprodotta, complessivamente pari a **66 mq.**



Determinata la superficie commerciale, tenuto conto delle caratteristiche dei beni (*comune di appartenenza, fascia periferica, tipologia prevalente e destinazione d'uso*) è stata eseguita indagine presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa all'interrogazione dell'anno 2016 - 1° semestre (*di seguito riprodotta*), dalla quale è stato evinto un range, **compreso tra € 600,00 ed € 900,00**, entro il quale risulta individuato il valore di mercato unitario al mq, nonché un range, **compreso tra € 2,00 ed € 3,00**, entro il quale risulta individuato il valore di locazione al mq per singola mensilità.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: CASERTA
Comune: ORTA DI ATELLA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B5
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
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	NORMALE	600	900	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,2	1,8	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tenuto conto altresì di esempi recenti di vendite di unità immobiliari aventi caratteristiche pressappoco analoghe nella stessa zona (*B5 – centro storico*) di riferimento, il sottoscritto ha

individuato in € 800,00/mq il valore di mercato più aderente.

Tenuto conto ancora, allo stato attuale, del discreto stato di manutenzione in cui versa l'immobile oggetto di stima, delle caratteristiche tipologiche nonchè della posizione di piano, si ritiene quindi applicabile un **deprezzamento per comodi negativi** rispetto al suddetto valore di mercato individuato nella misura del **15%** rispetto al valore adottato per la stima, dal che un valore di mercato di € 680,00/mq.

Pertanto, dalla valutazione eseguita con applicazione del criterio sintetico-comparativo del costo di costruzione, il sottoscritto ha evinto che **il più verosimile valore medio di mercato dell'immobile (della superficie commerciale di 66 mq), allo stato attuale, ammonta ad € 44.880,00 (Euro quarantaquattromilaottocentottanta/00).**

G) Risposta al 4° QUESITO – predisporre un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli.

A margine delle risultanze emerse dalla risposta ai precedenti quesiti, tenuto conto che:

- allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà, in parti uguali (50%), del sig. _____ e della sig.ra _____
- l'immobile non risulta comodamente divisibile;
- il più verosimile valore di mercato dell'immobile è stato individuato, allo stato attuale, in € 44.880,00;

ne discende come un equo progetto di divisione, alla luce delle quote di diritto dei soggetti, preveda la determinazione di n.2 quote, del valore ciascuno di € 22.440,00.

H) Risposta al 5° QUESITO – determinare i frutti derivanti dal godimento dell'immobile a far data dal cambio di residenza delle figlie.

Ai fini della risposta allo specifico quesito il sottoscritto fa rilevare al Giudicante come assolutamente imprescindibili si fossero rilevate le indagini esperite in autonomia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Orta di Atella, con acquisizione dei Certificati Storici di Residenza (riportati in allegato) dei soggetti _____ tutte germane degli ex coniugi coinvolti nel presente ricorso.

A margine dell'analisi di suddetta documentazione lo scrivente ha evinto come **nessuna delle germane risulti residente nell'unità immobiliare oggetto di scioglimento della comunione**, laddove è emerso come la sig.ra _____ abbia goduto in via esclusiva del suddetto immobile

a far corso dal 20/08/2015, data in cui l'ultima delle germane, la sig.ra _____ ebbe ad abbandonare il tetto coniugale per cambio di residenza.

Orbene, al fine della determinazione del corrispettivo del godimento dell'immobile, il sottoscritto fa rilevare come debba tenersi conto anzitutto del **valore di locazione mensile dell'unità immobiliare**, così come puntualmente individuato all'atto della determinazione del valore di mercato dello stesso, nel caso di specie pari ad **€ 178,20**;

L'arco temporale entro il quale deve esser determinato il godimento del bene è individuato in **n° 20 mensilità, comprese dal Dicembre 2016** (ultimo periodo di riferimento) **al Maggio 2015** (correlato al cambio di residenza dell'ultima delle figlie), il tutto tenendo conto dell'indice ISTAT dei prezzi per le rivalutazioni e **devalutazioni monetarie (FOI)**, relativo ai "prezzi al consumo", aggiornato come detto all'ultimo periodo di riferimento "Dicembre 2016".

In allegato si riporta la tabella esplicativa esperita, dalla quale è stato possibile determinare un corrispettivo del godimento pari ad **€ 3.551,59 (Euro tremilacinquecentocinquantuno/59)**.

Nel ritenere di aver assolto al proprio mandato con scienza e coscienza il sottoscritto resta a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, risultassero necessari.

Il C.T.U.