

Relazione di C.T.U. relativa alla vertenza:



Oggetto: Scioglimento della Comunione

Proc. N° 2068/15 R.G.

**Tribunale
di
Napoli Nord**

Giudice Istruttore Dott.ssa P. ODORINO

C.T.U. Arch. Claudio di Girolamo

A) PREMESSA

A.1 Atto di Citazione per scioglimento della comunione ordinaria del sig. Capasso Giuseppe

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. _____ 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 Insigno Angela.

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 _____ 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:

- 1) 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;
- 2) nel merito, rigettare la domanda proposta dall'attore, perché assolutamente infondata in fatto ed in diritto.

B) INCARICO

Alla Udienza del 28/03/2022, il Giudice Istruttore Dott.ssa Paola Odorino, **ad integrazione del mandato già conferito dalla Dott.ssa Valentina Ferrara in data 18/05/2016, dallo stesso scrivente già espletato con deposito telematico dell'elaborato in data 02/03/2017, conferiva nuovo incarico** nella vertenza in epigrafe al 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, consistente in:

Dica il CTU, ad integrazione dell'elaborato in atti, la determinazione del valore di mercato del bene che deve essere posto in vendita secondo i criteri di stima comparativi.

C) INTEGRAZIONE AL MANDATO

Dica il CTU, ad integrazione dell'elaborato in atti, la determinazione del valore di mercato del bene che deve essere posto in vendita secondo i criteri di stima comparativi.

Tenuto conto di tutto quanto già relazionato nell'elaborato di ctu già depositato, si può ora nel seguito, in adempimento all'integrazione al mandato conferita, procedere con la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di scioglimento della comunione, previa indicazione e spiegazione del criterio di stima adottato.

Il più probabile valore di mercato, dell'immobile oggetto della presente relazione, è stato determinato mediante l'applicazione del procedimento estimativo denominato "METODO SINTETICO O DI COMPARAZIONE DIRETTA".

A tal uopo la metodologia estimativa scelta consiste nella determinazione del più verosimile ed aderente valore di mercato dell'immobile, tenendo conto dei prezzi correlati a transazioni di beni dotati di stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona territoriale.

Al fine dell'individuazione del prezzo si tiene conto quindi come detto di cd. "indagini dirette", cui supportare anche le cd. "indagini indirette".

Le *indagini dirette* sono state condotte mediante la consultazione informatica di siti specializzati nella compravendita immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it).

Le *indagini indirette* sono state esperite mediante la consultazione dei dati riguardanti i valori di mercato, come pubblicati dall' "Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI", relativa all'interrogazione dell'anno 2021 – 2° Semestre, relativamente alle sole unità immobiliari adibite a civile abitazione.

Determinato il valore di raffronto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione è stato stabilito sulla scorta di necessarie considerazioni che tengono conto, nel rispetto dei dettami Normativi previsti anche dal D.P.R. N.138/98:

- delle caratteristiche posizionali estrinseche (*legate alla qualificazione infrastrutturale ed ambientale della zona*);
- delle caratteristiche posizionali intrinseche (*panoramicità, soleggiamento, posizione, ecc.*);
- delle caratteristiche tecnologiche (*livello di finitura delle unità immobiliari*);
- del grado di manutenzione;

applicando per ciascuno degli aspetti oggetto di analisi, un cosiddetto "deprezzamento per comodi negativi" al valore inizialmente determinato, individuando per il richiamato bene immobile il più verosimile valore del coefficiente correttivo "K" da opportunamente adottare al

fine di determinarne il relativo valore di mercato.

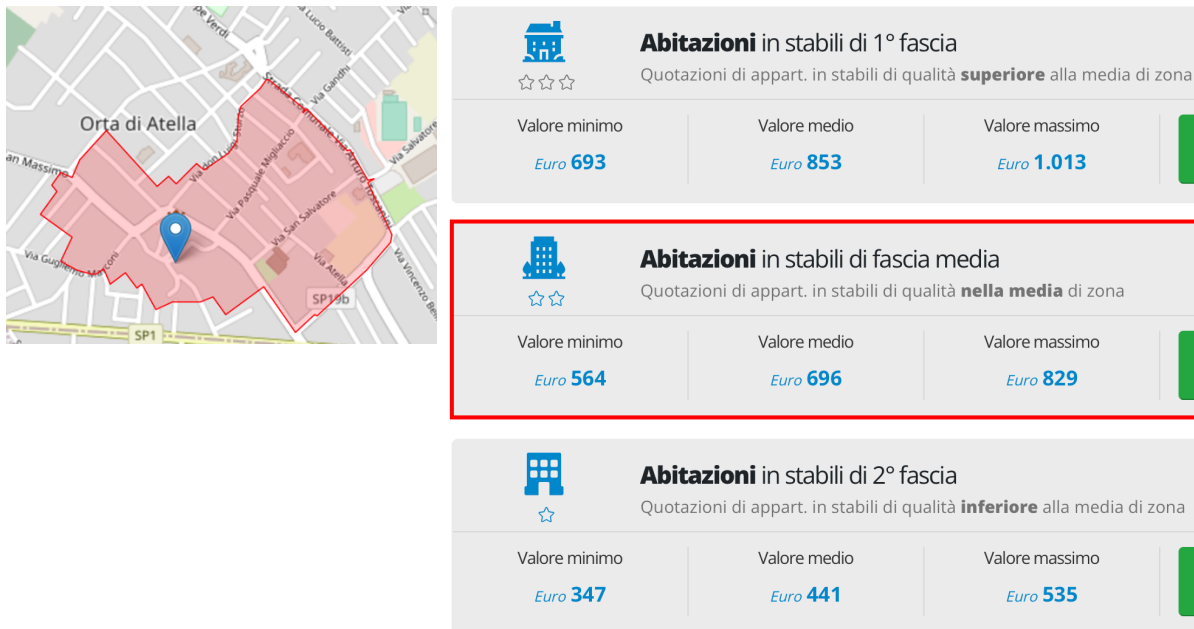
Pertanto, il valore di mercato dell'immobile scaturisce dal prodotto del più probabile valore unitario di mercato e della "superficie commerciale", meglio consistenza, dell'immobile.

I criteri utilizzati per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare, nonché delle relative eventuali pertinenze, hanno come riferimento le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli Immobili Urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", come definito ai sensi del D.P.R. N.138/98 – Allegato C, che fornisce criterio universale per la determinazione della Superficie Commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogenizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (ottenuta mediante l'applicazione di coefficienti di ragguaglio tabellati).

Pertanto è possibile relazionare quanto segue:

VALORE MEDIO DI MERCATO - ABITAZIONE IN ORTA DI ATELLA (CE) - VIA A. DIAZ, N.63

I dati raccolti dalle indagini indirette sulle Quotazioni di Vendita hanno come oggetto, nel caso di specie, unità immobiliari destinate a civile abitazione con caratteristiche tipologiche e dimensionali ed ubicazione molto prossimi a quella in esame.



Orbene la media dei valori ottenuti, come in precedenza illustrato, assumendo come le valutazioni di abitazioni in stabili di qualità media di zona, è pari in c.t. ad **829,00 €/mq**, scegliendo appunto come congruo al caso di specie il valore massimo tra quelli proposti.

I dati raccolti relativi alle Indagini Indirette sono stati tratti mediante la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, di cui di seguito si riproduce la relativa

schermata esplicativa, dal che scegliendo come congruo al caso di specie il valore massimo tra quelli proposti, il valore da adottare è pari a **900,00 €/mq**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

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

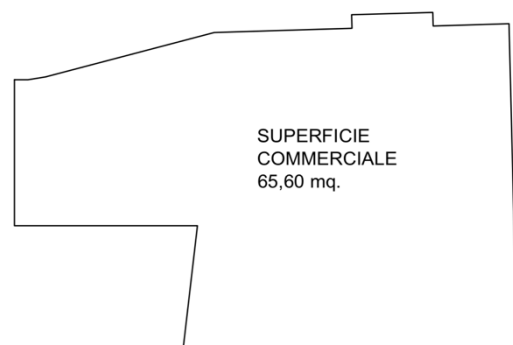
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L

Di conseguenza il **valore medio di mercato (vmm)** da utilizzare nella stima è pari in c.t. a **865,00 €/mq**.

INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Occorre precisare, in adempimento ai dettami previsti dal D.P.R. N.138/98, come la **superficie commerciale (sc)** sia il risultato della somma delle superfici omogeneizzate (so), queste ottenute dal prodotto tra la superficie rilevata (sr) ed il coefficiente di omogeneizzazione (coeff. omog.), da applicarsi a seconda della specifica categoria cui è destinata (abitazione, garage, balcone, giardino, ecc...).

Nel caso di specie la **superficie commerciale**, non rinvenute superfici di pertinenza ad uso esclusivo, è pari 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**.



INDIVIDUAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO “K”:

In funzione dell’accurata analisi delle caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche e tecnologiche nonché dell’attuale grado di manutenzione, individuati i più congrui valori di riduzione attribuiti a ciascuna delle summenzionate categorie oggetto di analisi, ne discende che il valore totale del **coefficiente correttivo “K”** è pari a **0,85**.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

Il **valore di mercato (vm)** è determinato dal prodotto della **superficie commerciale (sc)** espressa in mq opportunamente omogeneizzata, del **valore medio di mercato (vmm)** unitario al mq di superficie di ciascun immobile come in precedenza individuato e del **coefficiente correttivo “K”**. Pertanto, nello schema riassuntivo si relaziona quanto segue:

Foglio 10, p.lla 454, sub.30	
Superficie commerciale (sc) = 66,00 mq	
Coefficiente correttivo “K” = 0,85	
Valore medio di mercato (vmm) = 865,00 €/mq	
Valore di mercato (vm) = 66,00 mq * 0,85 * 865,00 €/mq =	€ 48.526,00

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 Consulente Tecnico d’Ufficio
(Arch. Claudio di Girolamo)

Arch. Claudio di Girolamo

