

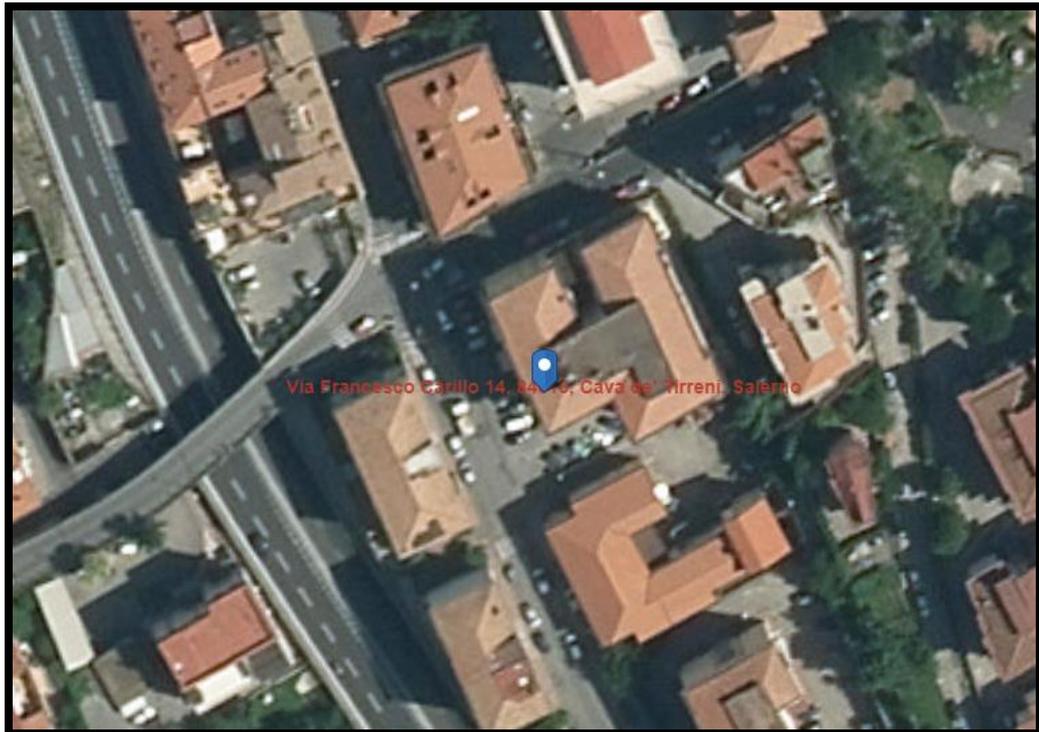
TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

Proc. R.G.A.C. n. 3184/2020 G. I. DOTT.SSA GISELLA CINIGLIO

Parte Attrice: XXXXX XXXXXX

Parte Convenuta/contumace: XXXXX XXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



IL C.T.U.
ARCH. STEFANIA RAGONESE

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

1 di 28



INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
3. RISPOSTE AI QUESITI	
<i>Quesito -3. 1-</i>	pag. 4
<i>Quesito -3.2 -</i>	pag. 9
<i>Quesito -3.3-</i>	pag. 10
<i>Quesito -3.4 -</i>	pag. 10
<i>Quesito -3.5-</i>	pag. 11
<i>Quesito -3.6-</i>	pag. 21
<i>Quesito -3.7-</i>	pag. 26
4. QUADRO RIEPILOGATIVO	pag. 26
5. CONCLUSIONI	pag. 28

ALLEGATI

ALLEGATO A1 – RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI – PLANIMETRIA CON CONI OTTICI

ALLEGATO A2 – AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO – SERVIZI CATASTO – SERVIZI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

ALLEGATO A3 – RILEVO GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

ALLEGATO A4 – DOCUMENTAZIONE TECNICO - URBANISTICA

ALLEGATO A5 – VERBALI E COMUNICAZIONI

PARCELLA PER ONORARI E SPESE

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it



1. PREMESSA

La sottoscritta, arch. Stefania Ragonese, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Salerno, al n. 1515 dell'Albo, con provvedimento per Verbale di trattazione scritta del 27/05/2021, veniva nominata C.T.U. dalla G.I. Dott.ssa Enza Faracchio nel Procedimento R.G.A.C. n. 3184/2020, promosso dalla Sig.ra. XXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX (SA), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, residente a Cava de' Tirreni (SA), alla Via XXXXXXXX Cinque, P.2, difesa e rappresentata dall'**Avvocato XXXXXXXXXXXXX**, contro la Sig.ra XXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXX (SA), il XX/XX/XXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, residente in Cava de' Tirreni, alla Via XXXXXXXX n. XX.

In quella sede, il G.I. poneva al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. *Esaminata la documentazione acquisita agli atti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
2. *Descriva i beni oggetto di causa e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
3. *Dica se i beni sono regolari dal punto di vista edilizio urbanistico;*
4. *Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro;*
5. *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
6. *Determini il valore locativo dei beni che risultino occupati o direttamente o indirettamente goduti dalle parti in causa a partire da settembre 2019;*
7. *Riferisca, anche su prospettazione delle parti, ogni altro elemento utile.*

Il G.I. fissava per il conferimento dell'incarico peritale l'udienza del 02/12/2021.

La nota di accettazione incarico e giuramento è stata inviata telematicamente in data 17/11/2021. In data 09/03/2022, con Verbale di Trattazione Scritta, la G.I. Dott.ssa Gisella Ciniglio conferiva alla sottoscritta C.T.U. l'incarico peritale, autorizzando le parti a nominare i propri C.T.P. fino al primo accesso e assegnando i seguenti termini:

- al C.T.U. 90 gg dall'inizio delle operazioni per la trasmissione della relazione peritale alle parti;
- alle Parti il termine di 30 giorni decorrenti dalla ricezione della relazione per l'inoltro delle osservazioni al C.T.U.;

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE



- al C.T.U. ulteriori 30 giorni, decorrenti dalla ricezione delle osservazioni delle parti per il deposito dell'elaborato definitivo.

L'udienza era rinviata al giorno **10 novembre 2022**.

La consegna è avvenuta in data **18 settembre 2022**.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come da comunicazione inoltrata via PEC alle Parti (ALL. A.5.2), le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 05/04/2022 presso i luoghi di causa, alla via Francesco Carillo n. 14, del Comune di Cava de' Tirreni (SA). In quella data, tuttavia, non fu possibile accedere all'appartamento, in quanto la raccomandata a/r, indirizzata alla sig.ra XXXXX XXXXXX, non era stata recapitata essendo stata dichiarata la destinataria "irreperibile". In accordo col dott. Lamberti, convivente della Sig. XXXXX XXXXXX, fu deciso di rinviare la data del sopralluogo al 12/04/2022, data ulteriormente procrastinata, a causa dell'infezione da Covid -19 contratto della sig.ra XXXXX XXXXXX.

Le operazioni di rilievo fotografico e grafico sono state svolte, pertanto, il giorno 26/04/2022.

La sottoscritta ha eseguito inoltre accesso al:

- Comune di Cava de' Tirreni (SA), ufficio SUAP, per acquisire la documentazione necessaria a verificare la conformità urbanistica dell'immobile caduto in successione;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Catasto - per via telematica, per acquisire la documentazione relativa ai trasferimenti dei diritti, nonché la conformità catastale relativa all'immobile caduto in successione.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Esaminata la documentazione acquisita agli atti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.

In data 18/02/2018 decedeva la sig.ra XXXX XXXXXX, vedova XXXXXX, nata a XXXXXX (SA) l'11/04/1931, C.F. XXXXXXXXXXXX. Non avendo lasciato disposizioni testamentarie, ella aveva come uniche eredi legittime le figlie, le signore:

1. XXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX (SA) in data XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX;

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE (SA)
SECONDA SEZIONE CIVILE
PROC. R.A.G.C. N. 3184/2020
G.I. DOTT.SSA GISELLA CINIGLIO

2. XXXX XXXXXX, nata a Cava De' Tirreni (SA), il 24/06/1958, C.F. DNLMGV58H64C361K;
3. XXXXX XXXXXX, nata a Cava De' Tirreni (SA) l'XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX.

In data 04/01/2019, la sig.ra XXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) presentava Dichiarazione di Successione (ALL. A. 2.17):

MEDIANO F. 14866 - 130		MOD. 240 MECO (Tasse)
CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA		
Pag. 1 di 2		
DIREZIONE PROVINCIALE DI SALERNO UFFICIO TERRITORIALE SALERNO (TE3)		
Agli effetti dell'art. 48 del D.Lgs. 31 Ottobre 1990, n.346, in materia di Successioni e dell'art. 65 del D.P.R. 26 Aprile 1986, n.131, in materia di Registro: visto il predetto D.P.R. 26 Aprile 1986, n.131:		
IL SOTTOSCRITTO CERTIFICA		
che con la dichiarazione di successione di DE VITA LILIA codice fiscale DVTLI31D51G192B nata a OTTATI (SA) il 11/04/1931 deceduta il 18/02/2018, presentata il 04/01/2019 da ADINOLFI ANGA e registrata al Num. 671 Volume 88888, nella quale sono stati indicati i seguenti chiamati all'eredità/legatari:		
1 DNLMHA64D48C361R ADINOLFI ANGA nata a CAVA DE' TIRRENI (SA) il 08/04/1964 Grado di parentela: FIGLIO/A		
2 DNLFRI55H56G192Q ADINOLFI FIGRA nata a OTTATI (SA) il 16/06/1955 Grado di parentela: FIGLIO/A		
3 DNLMGV58H64C361K ADINOLFI MARIA GIOVANNA nata a CAVA DE' TIRRENI (SA) il 24/06/1958 Grado di parentela: FIGLIO/A		
sono stati dichiarati i seguenti cespiti ereditari, devoluti per LEGGE:		
1) 1,00/ 1 PROPRIETA' di FABBRICATO Categ.: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (valore 51.896,00) sito in CAVA DE' TIRRENI (SA) - Codice comune C361 VIA FRANCESCO CARILLO 14 GIA VIA P foglio 25 , particella 119 /0 , sub. 26 classe 3 , vani 6,00		

(1)

L'unico cespite ereditario devoluto *ex lege* era costituito da un fabbricato per civile abitazione sito in Cava De' Tirreni, alla via F. Carillo n. 14, individuato catastalmente al fol. 25, p.la 119, sub. 26.

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalerneopec.it

5 di 28

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE (SA)
SECONDA SEZIONE CIVILE
PROC. R.A.G.C. N. 3184/2020
G.I. DOTT.SSA GISELLA CINIGLIO

Ciascuna delle eredi acquisiva per Successione 1/3 dell'intera quota.

In data 24/09/2018, decedeva la sig.ra XXXX XXXXXX, nata a Cava De' Tirreni il 24/06/1958. Non avendo lasciato disposizioni testamentarie, ella aveva come uniche eredi legittime le sorelle, le signore:

1. XXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX (SA) in data XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;
2. XXXXX XXXXXX, nata a Cava De' Tirreni (SA) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX.

In data 10/04/2019, la sig.ra XXXXX XXXXXX, (C.F. XXXXXXXXXXXXX) presentava Dichiarazione di Successione (ALL. A. 2.15):

MODELLO F-1A996 - 1/0		MOD.340 MEC(Tasse)
CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA		
		Pag. 1 di 2
DIREZIONE PROVINCIALE DI SALERNO UFFICIO TERRITORIALE SALERNO (TE3) Agli effetti dell'art. 48 del D.Lgs. 31 Ottobre 1990, n.346, in materia di Successioni e dell'art. 65 del D.P.R. 26 Aprile 1986, n.131, in materia di Registro; visto il predetto D.P.R. 26 Aprile 1986, n.131;		
IL SOTTOSCRITTO CERTIFICA		
che con la dichiarazione di successione di ADINOLFI MARIA GIOVANNA codice fiscale DNL247558H64C361K nata a CAVA DE' TIRRENI (SA) il 24/06/1958 deceduta il 24/09/2018, presentata il 10/04/2019 da ADINOLFI ANNA e registrata al Num. 94306 Volume 88888, nella quale sono stati indicati i seguenti chiamati all'eredità/legatari:		
1 DNL247558H64C361K ADINOLFI ANNA nata a CAVA DE' TIRRENI (SA) il 08/04/1964 Grado di parentela: FRATELLO/SORELLA GERMANO		
2 DNLFR1355H56G192Q ADINOLFI FIORA nata a OTTATI (SA) il 16/06/1955 Grado di parentela: FRATELLO/SORELLA GERMANO		
sono stati dichiarati i seguenti cespiti ereditari, devoluti per LEGGE:		
1) 1,00/ 3 PROPRIETA' di FABBRICATO Categ.: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (valore 17.299,00) sito in CAVA DE' TIRRENI (SA) - Codice comune C361 VIA FRANCESCO CARILLO ,14 GIA' VI foglio 25 , particella 119 /0 , sub. 26 classe 3 , vani 6,00		

(2)

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

6 di 28

L'unico cespite ereditario devoluto *ex lege* era costituito dal fabbricato per civile abitazione sito in Cava de' Tirreni, alla via F. Carillo n. 14, individuato catastalmente al fol. 25, p.la 119, sub. 26.

Ciascuna delle eredi acquisiva per Successione 1/2 della quota della defunta XXXX XXXXXX, divenendo, pertanto, proprietaria di 1/2 dell'intera quota, e vale a dire dell'appartamento sito in Cava de' Tirreni, alla via F. Carillo n. 14, individuato catastalmente al fol. 25, p.la 119, sub. 26.

Si riportano di seguito le quote, in capo a ciascun erede, sul bene oggetto di lite.

Per Successione della sig.ra XXXX XXXXXX:

- XXXXX XXXXXX 1/3;
- XXXX XXXXXX 1/3;
- XXXXX XXXXXX 1/3.

Per Successione della sig.ra XXXX XXXXXX;

- ✓ XXXXX XXXXXX $1/2 * 1/3 = 1/6$
- ✓ XXXXX XXXXXX $1/2 * 1/3 = 1/6$

Pertanto le quote di proprietà sull'appartamento, sito in Cava de' Tirreni, alla via F. Carillo n. 14, individuato catastalmente al fol. 25, p.la 119, sub. 26, sono determinate come di seguito rappresentato:

- ❖ XXXXX XXXXXX $1/3 + 1/6 = 1/2$
- ❖ XXXXX XXXXXX $1/3 + 1/6 = 1/2$

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

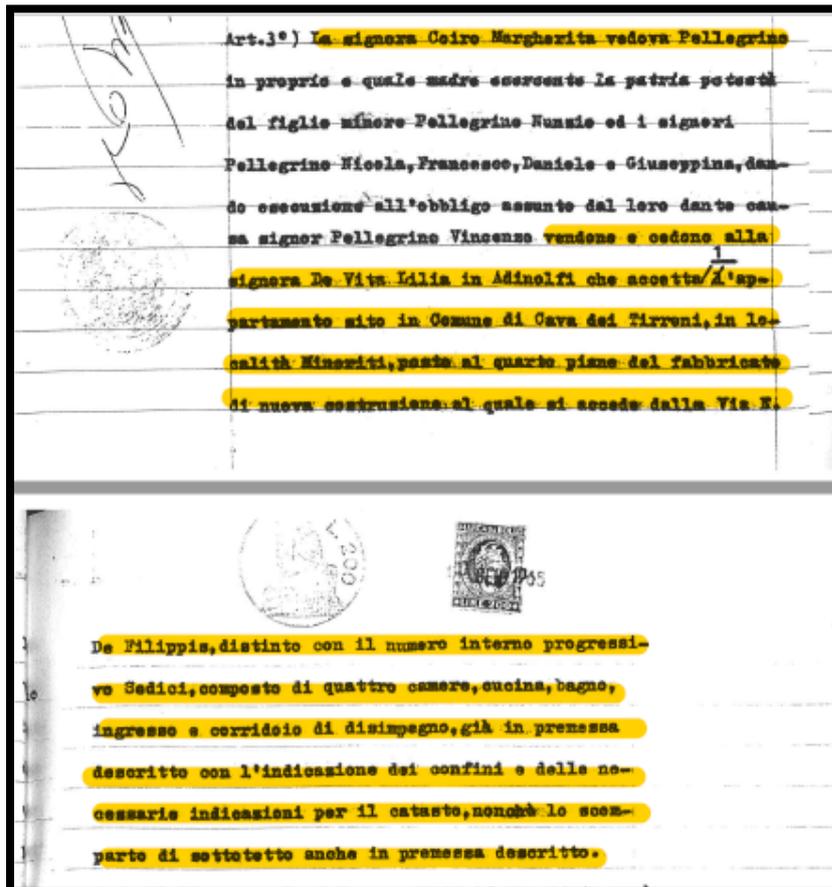
e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernepec.it



Titolo di provenienza

L'appartamento, oggetto della presente vertenza, fu acquisito con **Atto di Compravendita, Rep. N. 52563 – Racc. n. 9390, del 04/12/1964**, rogato dal Notaio Dott. Mario Scognamiglio, di Terracina, a favore della sig.ra XXXX XXXXXX, in Adinolfi, nata a XXXXXX (SA), l'11/04/1931, contro la sig.ra XXXXX XXXXXX, vedova Pellegrino Vincenzo, nata a Sant' Arsenio (SA), l'8 ottobre 1908. (ALL. A.



(3)

Il fabbricato è ubicato alla via Francesco Carillo n. 14, confina a Nord e ad Est con via Pasquale Atenolfi, a Sud con traversa d'accesso, a Ovest con via Francesco Carillo/ Strada Provinciale n. 129. L'appartamento oggetto di lite è al piano quarto dell'immobile, con accesso dalla seconda porta a destra, uscendo dall'ascensore, all'interno n. 22. Esso ha come pertinenza un piccolo vano ripostiglio, posto al quinto e ultimo piano. (ALL. A. 4.2; A. 4.3 – Grafici di Progetto Licenza Edilizia N. 8/62). Non è stato possibile eseguire una visura planimetrica, nonostante richiesta inoltrata via pec all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale - Territorio (ALL. A. 4.0)

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it



Il cespite è attualmente abitato dalla signora XXXXX XXXXXX (ALL. A. 5.1).

3.2 Descriva i beni oggetto di causa e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.

Il bene oggetto di causa è un appartamento, parte di un edificio per civile abitazione, situato a Cava De' Tirreni (SA) alla via Francesco Carillo, n. 14.

In funzione del vigente P.U.C. (D.G.C. n. 87/2020), il fabbricato ricade nella zona denominata "Città consolidata" (art. 58 N.T.A.), sottozona "Espansione del Monte Castello" (art. 60 N.T.A.) (ALL. A. 4.5).

Il bene è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cava De' Tirreni al fol. 25, p.lla 119, sub. 26, categoria A/2, ricade, secondo la classificazione O.M.I., in zona C5, zona semicentrale con tipologia prevalente di abitazioni civili a destinazione residenziale.

La zona, prossima al Centro Storico e ad esso ben collegata, sia attraverso percorsi pedonali che carrabili, è dotata dei servizi commerciali essenziali e di buona disponibilità di parcheggi auto a pagamento.

Si riportano i confini dell'edificio di cui l'appartamento è parte (ALL. A. 3.1):

- a Nord e ad Est con via Pasquale Atenolfi;
- a Sud con proprietà aliena;
- a Ovest con vanella condominiale.

Come descritto nel paragrafo precedente, l'immobile fu realizzato in forza di Licenza Edilizia N. 8/62, molto probabilmente con struttura intelaiata in c.a. L'edificio è provvisto di ascensore con ampi pianerottoli di disimpegno.

L'appartamento, con ingresso dalla seconda porta a destra per chi esce dall'ascensore, ha una superficie coperta (lorda) pari a mq 137,50 circa, e tre balconi, uno posto a nord – ovest, su via Atenolfi/via De Filippis, di superficie pari a mq 11,00 circa (ALL. A. 3.1 – Stato dei luoghi - Balcone n. 2), l'altro posto a nord – est, di superficie pari a mq 4,60 circa (ALL. A. 3.1 – Stato dei luoghi - Balcone n. 1), e l'ultimo posto a ovest, in prossimità della vanella condominiale, di superficie pari a mq 6,30 circa (ALL. A. 3.1 – Stato dei luoghi - Balcone n. 3).

La distribuzione è quella tipica delle soluzioni abitative dell'epoca. Dall'ingresso, attraverso un corridoio centrale si raggiungono i vari ambienti (ALL. A. 1.1; ALL. A. 1.2 – Foto nn. 1 – 4) La cucina, con annesso ripostiglio, è adiacente all'unico bagno presente, ed è provvista di balcone. (ALL. A. 1.1; ALL. A. 1.2 – Foto nn. 5 – 8). Anche le altre tre camere sono provviste di balcone. (ALL. A. 1.1; ALL. A. 1.2 – Foto nn. 9 – 14) Nel complesso, l'appartamento presenta una buona luminosità e un buon arieggiamento. Le finiture, fatta eccezione per la cucina, sono, molto probabilmente, quelle dell'epoca di costruzione. Il pavimento è in piastrelle in graniglia, tranne quello della cucina, che è in grès. Gli

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it



infissi esterni sono dotati di avvolgibili in pvc. Alcuni sono del tipo con doppio vetrocamera, altri sono del tipo in legno monovetro. L'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è autonomo con caldaia a condensazione. Lo stato manutentivo è discreto.

Ai solai di alcune camere sono evidenti fenomeni di umidità da condensa. (ALL. A1 – foto n. 13).

Pertinenza dell'appartamento è un piccolo vano ripostiglio, posto al piano superiore, di ampiezza pari a circa mq 4,00 (ALL. A. 1 – Foto n. 15)

3.3 Dica se i beni sono regolari dal punto di vista edilizio urbanistico.

Lo stabile, di cui il bene è parte, fu realizzato dal sig. Pellegrino Vincenzo, marito defunto della sig. XXXXX XXXXXX, in forza di Licenza Edilizia N. 8/62, rilasciata dal Sindaco di Cava de' Tirreni, in data 12/06/1962 per:

...la costruzione di un fabbricato di civile abitazione da sorgere alla Via Minoriti (Borgo), costituito da un p.t. e da quattro piani sovrastanti...come indicato nella copia di disegno che si restituisce debitamente munito del prescritto "NULLA OSTA" di questo Ufficio. (ALL. A.4.4 – Licenza Edilizia N. 8/62).

Dal confronto tra i grafici allegati alla Licenza Edilizia ed il rilievo eseguito dallo scrivente C.T.U., è possibile affermare che:

Il bene è conforme urbanisticamente al titolo abilitativo originario.

Sebbene non sia stato possibile acquisire presso gli uffici del Catasto la visura planimetrica del bene, il documento originale è stato esibito dal Dott. Lamberti in sede di sopralluogo, e di esso ne è stata fornita copia, che si allega (ALL. A.1). Dal confronto della stessa con lo stato di fatto, emerge anche una sostanziale **conformità catastale** del bene attuale con la planimetria originaria.

3.4 Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.

Si premette che *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula che il frazionamento del bene sia attuabile in tante porzioni separate ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento, da parte di ogni condividente, secondo la normale funzionalità dell'intero (cfr. Cass. 12998/01), e che la stessa non sia compromessa da pesi, servitù o limitazioni eccessive, evitando altresì il frazionamento ove esso richieda opere complesse o di notevole costo, ovvero cagioni un deprezzamento dell'originario valore intrinseco del bene medesimo, o, ancora, dia luogo alla costituzione di porzioni inidonee rispetto alla funzione economica dell'intero (Cass. Sez. 2, 15/12/2016, n. 25888)."*

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

10 di 28



Il bene caduto in successione, come descritto nel paragrafo precedente, e rappresentato sia graficamente, sia fotograficamente nei relativi Allegati (A.1 e A.3), consta di un appartamento di ampia metratura, ma provvisto di un unico bagno e, pertanto, di un unico punto di smaltimento delle acque reflue domestiche. La suddetta condizione tecnologico-impiantistica renderebbe complesso e oneroso il frazionamento dell'originario bene in due unità distinte, per l'indispensabile predisposizione di opportune pendenze e adeguate soluzioni impiantistiche atte a garantire il corretto deflusso delle acque reflue di un appartamento verso il punto di smaltimento (unico), collocato nell'altro appartamento, configurando, di fatto una dipendenza funzionale di un bene, rispetto all'altro, con tutti i disagi potenzialmente occorrenti anche nelle ordinarie opere di manutenzione.

Per le motivazioni appena esposte, non si ritiene plausibile la "comoda divisibilità", di cui all'art. 720 cod. civ., e si procede a quanto richiesto nel successivo quesito n. 3.4

3.5 Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Per le motivazioni esposte nel paragrafo precedente, e vale a dire la "non comoda divisibilità del bene" **non si ravvisa, a parere di chi scrive, l'opportunità di suddivisione del bene in "quote".**

Si procede pertanto alla **determinazione del più probabile Valore di Mercato (V_M)** del bene stesso, prevedendone la commerciabilità.

A tal punto occorre fare una breve premessa in merito al procedimento di stima utilizzato.

Nell'Estimo, si intende per "più probabile Valore di Mercato" (V_M) il prezzo al quale un dato bene potrebbe essere compravenduto, in una libera contrattazione, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente.

Ai fini della determinazione del V_M , possono adottarsi:

- il **metodo comparativo diretto**, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di valutazione e altri beni sostanzialmente simili, di cui siano noti i prezzi verificati in occasione dei passaggi di proprietà;
- il **metodo comparativo indiretto**, il quale, attraverso una preventiva e indispensabile indagine di mercato, *individua grandezze economiche diverse da quelle oggetto di stima, che opportunamente elaborate, consentiranno di valutare il bene per via indiretta* (M.O.S.I. parte I, pag. 97)

Gli orientamenti giurisprudenziali più recenti richiamano l'attenzione sulla necessità di adottare procedimenti estimativi dalle metodiche intellegibili e replicabili, fondati su approcci scientifici.

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

11 di 28



È questo il caso dell'MCA (Market Comparison Approach) il quale si fonda sull'assunto che: *...il mercato...determinerà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo di mercato di immobili simili.* (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa – Ed. 2018).

Presupposto essenziale per l'applicazione dell'MCA è tuttavia la presenza di un mercato dinamico che permetta di reperire almeno tre immobili di confronto (*comparables*), dalle caratteristiche note, in relazione alle quali confrontare l'immobile oggetto di stima (*subject*). Va da sé che in assenza del presupposto mercato dinamico, e di conseguenza di un significativo numero di transazioni immobiliari di beni simili a quello oggetto di stima, vengano a cadere le premesse metodologiche per l'applicazione corretta del suddetto procedimento di stima

Sono, infatti, ricorrenti i casi di scambi rarefatti e/o dati insufficienti, per quantità e qualità, per garantire l'attendibilità della stima.

Il bene caduto in successione ricade in fascia Semicentrale/ZONA A EST DI C.P. AMEDEO... del Comune di Cava de' Tirreni zona OMI C/5, definita "suburbana".

Si riporta di seguito quanto reperito in merito alla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari per la zona C5 di Cava de' Tirreni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: CAVA DE' TIRRENI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A EST DI C.P.AMEDEO.INCLUDE VIE L.FERRARA,A
 L.SANO,G.ABBRO,P.ATENOLFI,C.SANTORO,S.LORENZO,O.DI BENEDE
 Codice zona: CALIRI, ROTOLO

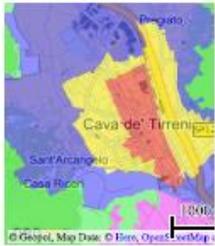
Microzona: 0

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	Normale	1650	2200	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1900	L	3,1	4,5	L
Box	Normale	950	1400	L	3,5	5,1	L
Ville e Villini	Normale	1700	2450	L	3,6	5,4	L

[Stampa](#) [Leggenda](#)




(4)

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisaleranopec.it



I valori OMI dell'ultimo triennio, relativamente al mercato immobiliare di Cava de' Tirreni, per la zona in oggetto e immediatamente adiacenti, attestano una bassa dinamicità, con prezzi (compravendite) e rendite (fitti) tendenzialmente stabili (figg. 5, 6, 7, 8, 9 – grafico fig. 10).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
Comune: CAVA DE' TIRRENI
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A EST DI C.P.AMEDEO,INCLUDE VIE L.FERRARA,A.SALSANO,G.ABBRO,PATENOLFI,C.SANTORO,S.LORENZO,O.DI BENEDETTO, CALIRI, ROTOLO
Codice di zona: C5
Microzona catastale n.: 0
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	NORMALE	1650	2250	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1950	L	3,3	4,8	L
Box	NORMALE	950	1400	L	3,8	5,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2450	L	3,8	5,6	L

(5)

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

13 di 28



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: SALERNO
 Comune: CAVA DE' TIRRENI
 Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A EST DI C.P.AMEDEO,INCLUDE VIE L.FERRARA,A.SALSANO,G.ABBRO,PATENOLFI,C.SANTORO,S.LORENZO,O.DI BENEDETTO, CALIRI, ROTOLO
 Codice di zona: C5
 Microzona catastale n.: 0
 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	NORMALE	1650	2250	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	3,3	4,8	L
Box	NORMALE	940	1400	L	3,7	5,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1650	2400	L	3,8	5,6	L

(6)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
 Comune: CAVA DE' TIRRENI
 Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A EST DI C.P.AMEDEO,INCLUDE VIE L.FERRARA,A.SALSANO,G.ABBRO,PATENOLFI,C.SANTORO,S.LORENZO,O.DI BENEDETTO, CALIRI, ROTOLO
 Codice di zona: C5
 Microzona catastale n.: 0
 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	NORMALE	1650	2200	L	3,6	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	3,1	4,6	L
Box	NORMALE	940	1400	L	3,5	5,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2400	L	3,7	5,5	L

(7)

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalerneopec.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO
 Comune: CAVA DE' TIRRENI
 Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A EST DI C.P.AMEDEO,INCLUDE VIE L.FERRARA,A.SALSANO,G.ABBRO,P.ATENOLFI,C.SANTORO,S.LORENZO,O.DI BENEDETTO, CALIRI, ROTOLO
 Codice di zona: C5
 Microzona catastale n.: 0
 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	NORMALE	1650	2200	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	3,1	4,5	L
Box	NORMALE	950	1400	L	3,5	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2450	L	3,6	5,4	L

(8)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
 Comune: CAVA DE' TIRRENI
 Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A EST DI C.P.AMEDEO,INCLUDE VIE L.FERRARA,A.SALSANO,G.ABBRO,P.ATENOLFI,C.SANTORO,S.LORENZO,O.DI BENEDETTO, CALIRI, ROTOLO
 Codice di zona: C5
 Microzona catastale n.: 0
 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	NORMALE	1650	2200	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	3,1	4,5	L
Box	NORMALE	950	1400	L	3,5	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2450	L	3,6	5,4	L

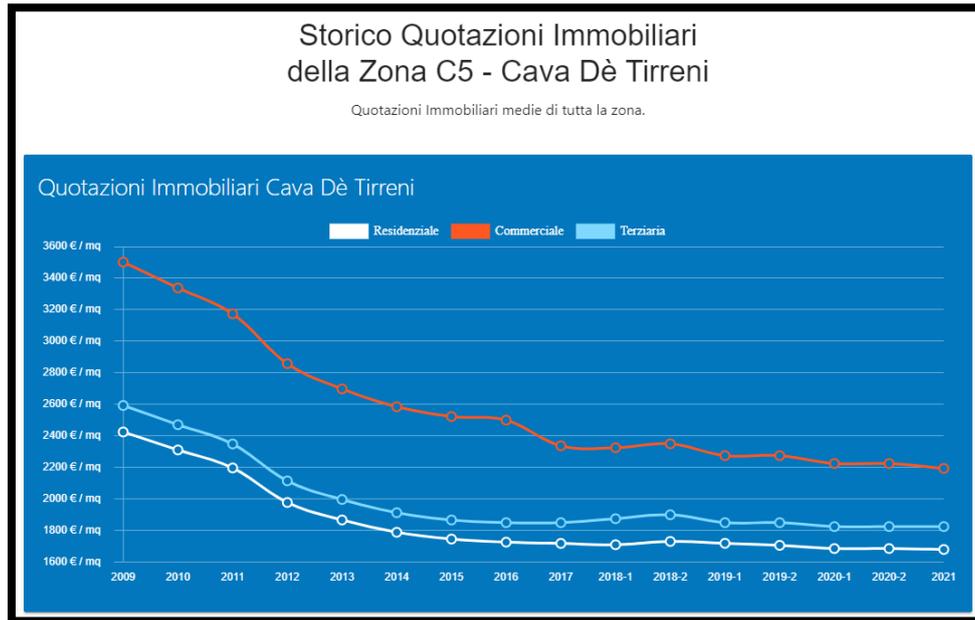
(9)

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalerneopec.it





(10)

È stata, inoltre, eseguita una ricerca telematica presso l’Agenzia delle Entrate, relativa ai valori immobiliari dichiarati nelle transazioni dell’ultimo anno (2021), per zone O.M.I. omogenee, evidenziando, per la zona C5, i prezzi dichiarati nelle transazioni degli immobili di categoria catastale A02 e A03, privi di pertinenze, al fine di individuare un campione quanto più possibile omogeneo. L’ultima colonna a sinistra è la ricostruzione, di chi scrive, relativa ai valori €/mq per i beni omogenei individuati. Tra essi è stato evidenziato il **massimo valore riscontrato, pari a circa €/mq 2.180, 00**

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

16 di 28



TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE (SA)
 SECONDA SEZIONE CIVILE
 PROC. R.A.G.C. N. 3184/2020
 G.I. DOTT.SSA GISELLA CINIGLIO

MESE	N. IMM.	CORR. DICH.	ZONA OMI	IMMOBILE			€/mq
gen-21	1	75.000,00 €	B2	RES A02 6 VANI			
feb-21	1	35.000,00 €	C5	RES A04 2 VANI			
mar-21	3	325.000,00 €	C 5	RES A02 180 MQ	PER C02 15 MQ	PER C06 37 MQ	
mar-21	1	530.000,00 €	B 2	RES A02 179 MQ			
apr-21	1	370.000,00 €	B 1	RES A02 166MQ			
apr-21	1	100.000,00 €	C5	RES A04 94 MQ			
apr-21	1	57.000,00 €	C5	RES A04 64 MQ			
mag-21	1	490.000,00 €	B2	RES A02 180 MQ			
giu-21	1	180.000,00 €	B1	RES A01 71 MQ			
giu-21	1	260.000,00 €	B2	RES A02 146 MQ			
lug-21	1	90.000,00 €	C5	RES A04 56 MQ			
lug-21	1	150.000,00 €	C5	RES A02 122 MQ			1.229,51 €
lug-21	2	370.000,00 €	C5	RES A02 147 MQ	PER C06 21 MQ		
lug-21	1	50.000,00 €	C5	RES A04 2 VANI			
lug-21	1	135.000,00 €	C5	RES A03 62 MQ			2.177,42 €
set-21	1	140.000,00 €	C5	RES A02 69 MQ			2.028,99 €
set-21	1	210.000,00 €	B1	RES A03 94 MQ			2.234,04 €
set-21	2	610.000,00 €	C5	RES A04 170 MQ	PER C06 40 MQ		
set-21	2	375.000,00 €	C5	RES A04 119 MQ	PER C06 36 MQ		
set-21	1	65.000,00 €	C5	RES A04 51 MQ			
ott-21	1	260.000,00 €	B2	RES A02 93 MQ			2.795,70 €
nov-21	1	125.000,00 €	C5	RES A04 91 MQ			
nov-21	1	137.000,00 €	C5	RES A02 95 MQ			1.442,11 €
nov-21	3	250.000,00 €	C5	RES A02 160 MQ	PER C06 24 MQ	PER C02 34 MQ	
dic-21	1	340.000,00 €	B2	RES A02 137 MQ			
dic-21	1	100.000,00 €	C5	RES A03 56 MQ			1.785,71 €

(11)

Il servizio offerto dall’Agenzia delle Entrate non consente, tuttavia, l’accesso ai Titoli di Proprietà corrispondenti a ciascun prezzo di vendita, e pertanto i dati rilevati non hanno permesso di accedere ad un campione adeguatamente significativo per impostare il procedimento di stima pluriparametrico, denominato MCA, il quale si fonda sulla possibilità di reperire almeno tre immobili di confronto (*comparables*), dalle caratteristiche note (tra cui il prezzo di compravendita dichiarato nell’Atto traslativo, le caratteristiche estrinseche/ intrinseche/tecnologiche/di produttività), in relazione alle quali confrontare l’immobile oggetto di stima (*subject*).

Condividendo, tuttavia, il presupposto metodologico del procedimento di stima pluriparametrico, secondo cui: “...il mercato non è influenzato da un solo parametro, al valore determinato in funzione dell’unico parametro di confronto scelto, si sommano algebricamente le aggiunte e le detrazioni che tengono conto appunto dell’influenza sul mercato degli altri fattori.” (Agenzia del Territorio - M.O.S.I. – parte prima – pag. 95), si è ritenuto opportuno eseguire la stima attraverso il **procedimento definito per “Punti di merito”**

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisaleranopec.it

17 di 28



Nel procedimento suddetto, il Prezzo massimo (P_{max}), riscontrato nelle compravendite di immobili omogenei, in un dato periodo di tempo, è moltiplicato per un coefficiente (K_i) che sintetizza, sommandoli, tutti i contributi al valore stesso, dipendenti dalle caratteristiche dell'immobile, secondo la formula:

$$V \text{ di stima} = P_{max} * K_i$$

(12)

dove K_i è la somma dei coefficienti $K_1, K_2... K_n$ legati alle caratteristiche dell'immobile.

Il Valore di Mercato sarà pertanto uguale a:

$$V_M = \text{Sup. commerciale} * P_{max} \text{ €/mq} * K_i$$

(13)

A questo punto si è proceduto a:

- a) calcolare della Superficie commerciale;
- b) determinare il Prezzo massimo (P_{max});
- c) determinare i Coefficienti di Merito (K_i)

a) **Calcolo della Superficie commerciale**

In merito alla definizione della **Superficie Commerciale**, ritenuto che “*Per superficie commerciale si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni della delle superfici secondarie*” (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa 2018, pag. 250), lo scrivente C.T.U. ha eseguito un rilievo metrico dei luoghi, attraverso dispositivo laser, con relativa restituzione grafica (ALL.3), applicando nel calcolo delle superfici e nel relativo procedimento di omogeneizzazione, quanto previsto nell'Allegato C del DPR 138/98, e vale a dire le **Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria**, che sinteticamente si riportano:

Superficie lorda: misura di consistenza utilizzabile nella stima di fabbricati ad uso residenziale e ad uso commerciale. È definita come la superficie misurata al lordo delle murature perimetrali esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzera delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune (vano scala, vano ascensore, androne, ...) e/o con altra proprietà.

...SUPERFICIE COMMERCIALE La superficie commerciale è pari alla somma: – della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione Vani

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE



principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

– per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
*– per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare***

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

– per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;*
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.*

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito:

- a) *Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
 - nella misura del 30%, fino a 25 m².*
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;*
- b) *Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
 - nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²;*
 - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².*

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.*

La superficie commerciale dell'appartamento è risultata pertanto pari:

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

19 di 28



Superficie rilevata (lorda)	MQ	coefficiente omogenizzazione	
superficie principale appartamento	137,33	1,00	1,00
superficie balcone 1	5,20	0,30	0,00
superficie balcone 2	11,10	0,30	0,00
superficie balcone 3	6,30	0,30	0,00
superficie ripostiglio 5 piano	5,30	0,25	
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO	151,38		

(14)

b) Determinazione del “Prezzo massimo”.

Per determinare il prezzo massimo relativo alle operazioni di compravendita eseguite, si è fatto riferimento alla tabella esposta a pag. 16 della presente relazione (fig. 11)

Il prezzo massimo rilevato è pari a circa 2.180,00 €/mq

c) Determinazione dei Coefficienti di merito.

Relativamente ai Coefficienti di Merito, essi sono stati attinti dal testo “Principi di economia ed estimo”- C. Forte B. de’ Rossi, e dal materiale di studio del corso di Estimo del Prof. Micelli.

L'incidenza delle caratteristiche nella formazione del prezzo		
	max	min
posizionali estrinseche	35%	5%
posizionali intrinseche	25%	5%
tecnologiche	30%	10%
produttive	10%	5%

(15)

Nel caso di stima, si è ritenuta particolarmente rilevante, per la definizione del Valore di Mercato, prevalentemente l'**incidenza delle caratteristiche tecnologiche**, stante il mediocre stato manutentivo

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

20 di 28



dell'appartamento, ed essendo l'immobile, per gli altri aspetti, assolutamente annoverabile nella media degli edifici presenti in zona.

Sviluppando quanto espresso nella formula (13) di pag. 17, si è ottenuto:

Valore massimo abitazioni civili (€/mq) riscontrato in zona nelle transazioni 2021 - fonte A.D.E.	2.180,00
caratteristiche posizionali estrinseche	30,00%
caratteristiche posizionali intrinseche ed ambientali	20,00%
caratteristiche tecnologiche	20,00%
caratteristiche produttive	10,00%
Ki %	80,00%
Valore di stima (€/mq)	1.744,00
Superficie commerciale appartamento (mq)	151,40
VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO (€)	264.041,60

(16)

Si ritiene pertanto che il più probabile Valore di Mercato del cespite sia pari a € 264.000,00

$V_M = € 264.000,00$ <i>(diconsi euro duecentosessantaquattromila/00)</i>
--

(17)

In merito alle parti comuni dell'edificio, e vale a dire, ai beni non censibili, della p.lla 119, si riporta, a chiarimento, quanto segue:

"I.3.3. - PORZIONI NON CENSIBILI COMUNI A PIU' U.I.

Sono - si ricorda - le porzioni che non possiedono autonoma capacità 'reddituale, comuni ad alcune o a tutte le u.i. per destinazione, (androne, scale, locale centrale termica, ecc.) ovvero - come accennato al paragrafo 3.3. -

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it



per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto). Tali porzioni, che per la loro natura non sono soggette alle dichiarazioni mod. 1, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perché non costituiscono u.i. La possibilità, precedentemente esposta, di certificazione dell'elaborato planimetrico dà ragione della utilità connessa con la identificazione catastale anche di queste particolari porzioni (ALL. Circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali)"

Secondo le quotazioni O.M.I. 2021/2 per la zona. C5 di Cava de' Tirreni, riportate in tabella (4), data la **Superficie Commerciale ragguagliata (151,38 MQ)**, come calcolata nello schema (14), il valore dell'immobile oggetto di stima dovrà essere compreso tra € 249.000,00 ed € 333.000,00.

Abbiamo:

€ 249.000,00 < €264.000,00 < €333.000,00

(18)

Si può, pertanto, ritenere congrua la stima eseguita il cui valore è stato riportato nello schema (16) di pag. 20.

La quota spettante a ciascun erede sarà pari ad 1/2 del Valore di Mercato stimato, o in alternativa, del prezzo reale di realizzo dell'immobile compravenduto.

Quota spettante a ciascun erede sul Valore di Mercato:

€ 264.000,00/2 = € 132.000,00

(diconsi euro centotrentaduemila/00)

(19)

3.6 Determini il valore locativo dei beni che risultino occupati o direttamente o indirettamente goduti dalle parti in causa a partire da settembre 2019;

Per la determinazione del Valore Locativo, non essendo disponibili in quantità rilevante dati oggettivi di confronto, è stato fatto riferimento al procedimento di stima indiretto detto per **capitalizzazione dei redditi**, nella sua formula inversa, al fine di ricavare il reddito, da un noto Valore di Mercato.

"I procedimenti diretti ... sono sicuramente gli approcci più immediati per determinare la stima del valore di un bene, essendo basati sulla deduzione diretta del più probabile valore dalla serie di prezzi noti disponibili assunti a riferimento. Tale disponibilità di dati, oltretutto in quantità rilevante, in realtà non è sempre effettivamente raggiungibile.

Di fronte, quindi, ad una varietà di prezzi non sufficiente, fermo restando la comparazione come unico metodo di stima, dovranno scegliersi (attraverso una preventiva ed indispensabile indagine di mercato)

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it



grandezze economiche di natura diversa da quella oggetto di stima, che opportunamente elaborate consentiranno di valutare il bene per via indiretta.

È questo l'approccio indiretto alla stima (detto anche analitico) che si sviluppa, solo per citare i casi più ricorrenti, utilizzando gli autonomi criteri di stima quali procedimenti per la determinazione del valore di mercato del bene:

*- attraverso la **capitalizzazione dei redditi** dell'immobile in esame ossia in funzione della sua ordinaria propensione a produrre un reddito; ...) (Agenzia del Territorio - M.O.S.I. Parte Prima – Seconda edizione 2009, pag. 96).*

Sorvolando sulla dimostrazione della relativa formula matematica, per la quale si rimanda al testo di C.Forte – B. de' Rossi "Principi di economia ed estimo" ETAS LIBRI pagg. 142 e seg., il procedimento analitico di stima dei fabbricati urbani si sintetizza nella formula:

$$V_M = R/r \tag{20}$$

in cui:

V_M = Valore di mercato

R = Reddito annuo atteso

r = saggio di rendimento urbano

Essendo noto, nel nostro caso, il Valore di Mercato, così come calcolato nel paragrafo 3.4, per la determinazione di R , il reddito annuo atteso, cioè il canone di locazione annuo, è stata applicata la formula inversa di (), e vale a dire:

$$R = V_M * r \tag{21}$$

A tal fine, è stato necessario individuare preliminarmente il saggio di rendimento.

Seguendo la teoria del Forte (C.Forte – B. de' Rossi "Principi di economia ed estimo" ETAS LIBRI pagg. 145 e seg.), si è partiti...*dal saggio medio, stimabile per investimenti urbani nel 4%...*, si sono considerate le ...*<<influenze ascendenti o discendenti>> che agiscono, ciascuna con segno positivo (ascendenti) o negativo (discendenti), sul saggio medio...operando...le detrazioni e le aggiunte derivanti dalle specifiche <<influenze>> riscontrate.*

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Secondo il Forte, il saggio medio, stimabile per investimenti urbani, è del 4%.

Secondo l'Orefice, il saggio medio, stimabile per investimenti urbani e relativo a centri di media dimensione, è del 3,5%

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it



Quest'ultimo sarà il saggio di rendimento considerato nella stima.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (<i>FORTE - DE' ROSSI - PRINCIPI DI ECONOMIA ED ESTIMO - pag. 146 e segg.</i>)		
INFLUENZE ASCENDENTI		
A1	INTERVENTI PRESUMIBILI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, A SCADENZA NON IMMEDIATA...PRECARIO GRADO DI FINIMENTO, STATO DI INEFFICIENZA DEI SERVIZI, SOLUZIONI TECNOLOGICHE SUPERATE E SITUAZIONI STRUTTURALI E STATICHE NON SICURE	0,10%
A TOT		0,10%
INFLUENZE DISCENDENTI		
D3	PREVISIONE DI REALIZZAZIONI INFRASTRUTTURALI O DI ATTREZZATURE SOCIALI...CAPACI DI CONFERIRE NEL FUTURO UNA MIGLIORE QUALIFICAZIONE AMBIENTALE	0,05%
D5	COSTI DI PRODUZIONE IN AUMENTO	0,05%
D8	DIMENSIONI MAGGIORI RISPETTO AI MODULI ORDINARI (PER LE ABITAZIONI SUP UTILE > 80 - 140 MQ...)	0,15%
D11	POLITICA URBANISTICA O CIRCOSTANZE ECONOMICHE LOCALI AGENTI NEL SENSO LIMITATIVO DELL'ESPANSIONE O DELLA PRODUZIONE EDILIZIA	0,05%
D13	PREVISIONI DI MIGLIEU INFRASTRUTTURALI O AMBIENTALI NELLA ZONA	0,05%
D15	UBICAZIONI CENTRALI O IN ZONE O LOCALITÀ DOTATE DI PARTICOLARE IDONEITÀ INSEDIATIVA	0,30%
D17	DISPONIBILITÀ DI SPAZI CIRCOSTANTI PUBBLICI O PROVATI, UTILIZZABILI PER PARCHEGGI. VICINANZA AD ATTREZZATURE COLLETTIVE NECESSARIE ALLA VITA (SCUOLE, MERCATI, CHIESE STAZIONI FERROVIARIE). FACILITÀ DI COLLEGAMENTI	0,05%
D18	TENDENZA PREVEDIBILE ALLA SVALUTAZIONE DELLA MONETA	0,05%
D TOT		0,75%

(23)

CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
	SAGGIO MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE (S.M.C.)	3,50%
	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE = S.M.C. + A TOT - D TOT => (3,5 + 0,10 - 0,75) %	2,85%

(24)

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

24 di 28



Applicando al Valore di Mercato, come determinato nel precedente paragrafo 3.4, il saggio di capitalizzazione $r = 2,85\%$, avremo:

$$\begin{aligned} R &= V_M * r \Rightarrow \quad \quad \quad \mathbf{\text{€ } 264.000,00 * 2,85\% \Rightarrow \quad \quad \quad \mathbf{\text{€ } 7.525,00} \\ R &= \mathbf{\text{€ } 7.525,00} = \mathbf{\text{reddito annuo atteso}} = \mathbf{\text{valore locativo annuo del bene}} \Rightarrow \\ &\Rightarrow \mathbf{\text{€ } 7.525,00/12} = \\ &\quad \quad \quad \mathbf{\text{€ } 630,00 \text{ valore locativo mensile del bene.}} \\ &\quad \quad \quad \text{(diconsi euro seicentotrenta/00)} \end{aligned}$$

(25)

È stata poi eseguita una verifica di congruità tra il valore stimato e l'intervallo dei Valori di Locazione (€/mq x mese) O.M.I., elaborati per la zona C5 del Comune di Cava de' Tirreni, cat. catastale A02, secondo semestre 2021.

A tal fine è stato necessario computare la **superficie utile lorda** del cespite.

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili... la Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 2 – pag. 9)

Superficie rilevata (utile lorda)	MQ	coefficiente omogeneizzazione	
superficie principale appartamento	125,00	1,00	1,00
superficie balcone 1	5,20	0,30	0,00
superficie balcone 2	11,10	0,30	0,00
superficie balcone 3	6,30	0,30	0,00
superficie ripostiglio	5,30	0,25	
SUPERFICIE UTILE LORDA APPARTAMENTO	139,05		

(26)

I Valori di Locazione (€/mq x mese) O.M.I., elaborati per la zona C5 del Comune di Cava de' Tirreni, categoria catastale A/02, nel secondo semestre 2021 (tabella 4 pag. 12), oscillano tra:

min 3,5 €/mq max 5,2 €/mq

Considerando il valore di locazione (V_L) precedentemente calcolato, nonché la superficie utile lorda ragguagliata avremo:

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

25 di 28



€ 487,00 (= 3,5 €/mq*139,05 mq) < € 630,00 (V_L) < € 720,00 (= 5,2 €/mq*139,05 mq)

(27)

Si può pertanto affermare che **il valore di locazione è congruo** rispetto alle quotazioni O.M.I. della zona C5, categoria catastale A/02, per il secondo semestre del 2021.

A tal proposito va anche evidenziato che i valori di locazione nel periodo che compreso tra il secondo semestre del 2019 e l'epoca della stima, ovvero l'attualità, sono rimasti pressoché stabili (tabella 10 pag. 15), e pertanto la somma dei canoni di locazione, nel periodo che va dal settembre 2019 ad oggi, come richiesto nel presente quesito, può con buona approssimazione eseguirsi su importi costanti.

Il **Valore Locativo del bene**, calcolato a partire dal settembre 2019 fino al settembre 2022 (36 mesi), sarà pari a:

Valore Locativo = € 630,00 * 36 = € 22.680,00

(diconsi euro ventiduemilaseicentottanta/00)

(28)

3.7 *Riferisca, anche su prospettazione delle parti, ogni altro elemento utile.*

Non si rilevano ulteriori elementi utili ai fini della presente vertenza.

4. QUADRO RIEPILOGATIVO

1. *Esaminata la documentazione acquisita agli atti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*

Dalla documentazione acquisita e dagli accertamenti espletati, risulta che le quote di proprietà sull'appartamento, sito in Cava De' Tirreni, alla via F. Carillo n. 14, individuato catastalmente al fol. 25, p.lla 119, sub. 26, e caduto in Successione legittima dapprima di XXXX XXXXXX, vedova XXXXXX, nata a XXXXXX (SA) l'11/04/1931 e deceduta il 18/02/2018, e poi di XXXX XXXXXX, nata a Cava De' Tirreni (SA), il 24/06/1958 e deceduta il 24/09/2018, sono suddivise come di seguito elencato (ALL. A.2 .15 e A.2 .17):

❖ XXXXX XXXXXX (XXXXXXXXXXXX)	$1/3 + 1/6 = 1/2$
❖ XXXXX XXXXXX (XXXXXXXXXXXX)	$1/3 + 1/6 = 1/2$

Titolo di provenienza

L'appartamento, oggetto della presente vertenza, fu acquisito con **Atto di Compravendita, Rep. N. 52563 – Racc. n. 9390, del 04/12/1964**, rogato dal Notaio Dott. Mario Scognamiglio, di Terracina, a

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

26 di 28



favore della dalla sig.ra XXXX XXXXXXX, in Adinolfi, nata a XXXXXX (SA), l'1/11/04/1931, contro la sig.ra XXXXX XXXXXXX, vedova Pellegrino Vincenzo, nata a Sant'Arzenio (SA), l'8 ottobre 1908. (ALL. A.6.1)

2. Descriva i beni oggetto di causa e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Il bene oggetto di causa è un appartamento, parte di un edificio per civile abitazione, situato a Cava De' Tirreni (SA) alla via Francesco Carillo, n. 14.

In funzione del vigente P.U.C. (D.G.C. n. 87/2020), il fabbricato ricade nella zona denominata "Città consolidata" (art. 58 N.T.A.), sottozona "Espansione del Monte Castello" (art. 60 N.T.A.)

Il bene è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cava De' Tirreni al fol. 25, p.lla 119, sub. 26, categoria A/2, ricade, secondo la classificazione O.M.I., in zona C5, zona semicentrale con tipologia prevalente di abitazioni civili a destinazione residenziale.

Il fabbricato è ubicato alla via Francesco Carillo n. 14, confina a Nord e ad Est con via Pasquale Atenolfi, a Sud con traversa d'accesso, a Ovest con via Francesco Carillo/ Strada Provinciale n. 129.

L'appartamento oggetto di lite è al piano quarto dell'immobile, con accesso dalla seconda porta a destra, uscendo dall'ascensore, all'interno n. 22. Esso ha come pertinenza un piccolo vano ripostiglio, posto al quinto e ultimo piano. (ALL. A.4 .2 e A.4 .5– Grafici di Progetto Licenza Edilizia N.8/62).

Per una descrizione più puntuale, si rimanda agli elaborati prodotti in ALL. A1.1 e ALL. A.3.1, nonché alla descrizione fornita al paragrafo 3.2 della presente relazione.

3. Dica se i beni sono regolari dal punto di vista edilizio urbanistico;

Il bene, parte di un fabbricato per civile abitazione, realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 8/62, rilasciata dal Sindaco di Cava de' Tirreni, in data 12/06/1962, **è conforme urbanisticamente al titolo abilitativo originario.**

4. Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

Non si ritiene configurabile la "comoda divisibilità".

5. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Il bene non è "comodamente divisibile" a causa della condizione tecnologico-impiantistica dell'appartamento (presenza di un unico punto di smaltimento delle acque reflue domestiche), la quale renderebbe complesso e oneroso il frazionamento dell'originario bene in due unità distinte.

Si è proceduto alla determinazione del Valore di Mercato del bene, secondo il procedimento sintetico, pluriparametrico, detto "per Punti di Merito, ed esposto a pag. 11 e segg. della presente relazione.

Si stima il Valore di Mercato pari a:

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE



$V_M = € 264.000,00$

(diconsi euro duecentosessantaquattromila/00)

La quota spettante a ciascun erede sarà pari ad 1/2 del Valore di Mercato stimato, o in alternativa, del prezzo reale di realizzo dell'immobile compravenduto.

Quota spettante a ciascun erede sul Valore di Mercato:

$€ 264.000,00/2 = € 132.000,00$

(diconsi euro centotrentaduemila/00)

6. *Determini il valore locativo dei beni che risultino occupati o direttamente o indirettamente goduti dalle parti in causa a partire da settembre 2019;*

Il valore locativo del bene, goduto a partire da settembre 2019, è pari a:

Valore Locativo = € 630,00 * 36 = € 22.680,00

(diconsi euro ventiduemilaseicentottanta/00)

7. *Riferisca, anche su prospettazione delle parti, ogni altro elemento utile.*

Non si rilevano ulteriori elementi utili ai fini della presente vertenza.

5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione che si compone di n° 28 pagine dattiloscritte e n° 5 Allegati, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Angri, 18/09/2022

Il CTU

arch. Stefania Ragonese

C.T.U. ARCH. STEFANIA RAGONESE

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

28 di 28

