

**Dott. Agr. Roberto Da Soghe**

**Via A. Omodeo, 76**

**80128 Napoli**

**Tel. 081/5793727**

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**OTTAVA SEZIONE CIVILE**  
**G.I. DOTT.SSA FRANCESCA CONSOLE**

.....  
**C/**

**\*\*\***

**RELAZIONE TECNICA**



**Oggetto:** Scioglimento giudiziale della comunione ereditaria degli immobili siti nel Comune di Napoli, alla Via Vicinale Palazziello n. 46 (già n. 20), ed alla Via Agnano Astroni n. 354.

**Incarico:** Conferito al sottoscritto dott. agr. Da Soghe Roberto iscritto all'albo dei dottori agronomi e forestali della provincia di Napoli al n. 566, all'udienza del 02.03.2017, tenuta dal G.I. Dott.ssa Ivana Sassi, dell'Ottava Sezione Civile del Tribunale di Napoli, nella causa **n. 24364/2007 R.G.**, promossa da \*\*\* contro \*\*\* e \*\*\*. In tale udienza, previo giuramento di rito, ho ricevuto il seguente incarico, di cui al provvedimento dell'08.05.2015:

1. *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, acquisiti certificati e piantine catastali individui, con riferimento ai titoli di provenienza ed alla relazione notarile in atti, i beni pervenuti per successione paterna;*
2. *Specifichi la misura di ciascuna quota dei comunisti su detti beni;*
3. *Descriva dettagliatamente i beni indicati e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
4. *Verifichi la destinazione urbanistica dei terreni e verifichi se sugli stessi siano costruiti immobili che abbiano i requisiti che negarantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.1985 n. 47 e succ. modif.; in caso di immobili abusivi ne verifichi la condonabilità; in caso di non condonabilità stabilisca il costo per l'abbattimento delle opere edilizie*



- abusive ed il valore dell'area di sedime all'esito della demolizione;*
5. *Predisponga un progetto di comoda divisione in tre quote con eventuali conguagli non eccedenti il 20%;*
  6. *Ove i beni non consentano la redazione di comodo progettodivisionale, 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;*
  7. *Rilevi la sussistenza di eventuali vincoli urbanistici sugli immobili, con conseguente segnalazione di tali vincoli;*
  8. *Proceda all'individuazione degli intestatari catastali, nonché alla verifica della loro conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni nella legge 30 luglio 2010 n. 122 (cosiddetto "allineamento catastale soggettivo");*
  9. *Stabilisca il valore oggettivo secondo medi prezzi di mercato delle opere di miglioramento eseguite da \*\*\* sui beni comuni di Via Palazziello ed elabori un progetto per il relativo rendiconto (domanda riconvenzionale subordinata articolata da \*\*\*).*

Nell'udienza di nomina veniva posti anche i seguenti quesiti:

10. *Il CTU, all'esito degli accertamenti già indicati, vorrà altresì*



*determinare, nell'eventualità, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, o della percezione di eventuali frutti di locazione;*

**11. Nonché fornire ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione.**

Nella suddetta udienza veniva fissata quale data per il primo accesso, il giorno 22.03.2017, alle ore 15.30. Quindi il giorno 22.03.2017, all'ora stabilita mi recavo nel Comune di Napoli, alla Via Vicinale Palazziello n. 46, ove sono ubicati i cespiti costituenti la massa proveniente dalla successione paterna. Qui risultavano presenti, il sig. \*\*\*, con il proprio CTP, il geom. Giuseppe Vecchione, il sig. \*\*\*, con il proprio CTP, l'ing. Giovanni Luigi Infante, l'avv. Emilio Di Guida, per l'attrice, la stessa sig.ra \*\*\*, e il proprio CTP, il geom. Francesco Romano. In tale occasione ho dato avvio alle operazioni peritali, svolgendo una preliminare ispezione dei luoghi, nonché rilievi metrici e fotografici, delle unità immobiliari ivi presenti.

Nel successivo sopralluogo effettuato il giorno 07.04.2017 è stato regolarmente effettuato svolgendo rilievi tecnici e fotografici dell'interlotto di terreno con fabbricati rurali ubicato nel Comune di Napoli, alla Via Agnano Astroni n. 354.

Nel corso del terzo sopralluogo, effettuato in data 19.04.2017, sono state completate le operazioni di misurazione presso le unità immobiliari in Napoli, alla Via Vicinale Palazziello n. 46. In tale occasione sono state raccolte, a verbale, alcune dichiarazioni inerenti all'epoca di realizzazione



e/o ristrutturazione delle unità immobiliari.

Durante il corso delle operazioni peritali più volte mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli, presso il Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli, presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, presso l'Ufficio edilizia Privata Comune di Napoli, per le operazioni del caso. Si allegano i relativi verbali di sopralluogo.

### **QUOTE DI DIRITTO**

Dalla certificazione redatta dal notaio *Diomede Falconio* in data 24.03.2010, allegata al fascicolo di parte attrice (pagg. 409 - 412), si evince che in data **28.05.1983** decedeva ab intestato in Napoli, il sig. \*\*\*, nato a Napoli il \*\*\*, lasciando a sé superstiti come eredi legittimi, la coniuge sig.ra \*\*\*, che ha rinunciato all'eredità, ed i figli \*\*\*, \*\*\* e \*\*\*. Il verbale di rinuncia all'eredità della sig.ra \*\*\* è allegato al fascicolo di parte attrice (pagg. 193 - 195).

La relativa denuncia di successione veniva presentata presso l'Ufficio Successioni di Napoli in data 20.07.1983, ed ivi classificata al n. 4373, vol. 2766, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, il 19.11.1984, ai n.ri 24762/19144.

Successivamente, in data **09.10.2008** decedeva ab intestato in Napoli, la sig.ra \*\*\* nata a Napoli il \*\*\*, lasciando a sé superstiti come eredi legittimi, i figli \*\*\*, \*\*\* e \*\*\*



La relativa denuncia di successione veniva presentata a Napoli in data 15.05.2003, ed ivi classificata al n. 2508, vol. 4493, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 24.11.2007, ai n.ri 30674/17854.

Gli eredi, quindi, risultano essere:

- ❖ \*\*\*, nata a Napoli il \*\*\*1944;
- ❖ \*\*\*, nato a Napoli il \*\*\*1945;
- ❖ \*\*\*, nato a Napoli il \*\*\*1948.

La su riportata situazione all'attualità può essere riassunta nella Tabella n. 1.

**TABELLA N. 1**

<b>Condividente</b>	<b>Quota</b>
***	1/3
***	1/3
***	1/3

**PRECISAZIONI PRELIMINARI SUI BENI UBICATI IN NAPOLI, ALLA VIA VICINALE PALAZZIELLO N. 48 (GIA' N. 20)**

In riferimento alla certificazione notarile del notaio Diomede Falconio e all'atto di citazione, corre l'obbligo precisare che, come beni provenienti dalla successione paterna, vengono indicati due unità immobiliari e un terreno.

In realtà, al fine di meglio individuare la massa in questione, è necessario rifarsi all'atto di cessione di quote e divisione per dottoressa Ernestina Annunziata, coadiutore temporaneo del notaio Claudio Trinchillo, del



29.06.1979, rep. n. 74207, allegato al fascicolo di parte attrice, in cui al *de cuius* \*\*\* vengono assegnati i seguenti beni:

**a)** *Un vano normale ed uno più piccolo sito in Napoli alla via Vicinale Palazziello n. 20, posto al piano terra e con ingresso dal cortile interno comune, confinante da un lato con il cortile comune, da un secondo lato con via Vicinale Palazziello e da un terzo lato con i vani assegnati all'altro dividente \*\*\*.*

*Nel N.C.E.U. di Napoli il cespite in oggetto è riportato alla partita 62570, al foglio di mappa 4 di Sez. Soccavo; in fra la maggiore consistenza della p.lla 7 sub 4 e 7 sub 3, ma variata con la scheda presentata all'U.T.E. in data 12 giugno 1979 con prot. n. 3747;*

**b)** *Vano con piccolo spazio antistante e ripostiglio posto all'interno del cortile di Via Vicinale Palazziello 20. Detto vano e annesso spazio antistante confina da un lato con un altro vano assegnato al sig. \*\*\*, da altro lato con il muro perimetrale di altro vano assegnato pure al dividente \*\*\* e da un terzo lato con l'appezzamento di terreno che sarà assegnato allo stesso \*\*\*.*

*Nel N.C.E.U. di Napoli il cespite in oggetto è riportato alla partita 62570, al foglio di mappa 4 di Sez. Soccavo, alla p.lla 6 sub 1, ma variata e sostituita con la scheda presentata in data 12 giugno 1979 con prot. n. 3750;*



**c)** *Due vani con soprastante suppenno a tetti spioventi siti in Napoli Soccavo alla Via Vicinale Palazziello 20, posti al primo piano, con accesso tramite una scalinata esterna in tufo che si diparte dal cortile interno comune di cui appresso, confinanti da un lato con il cortile comune, da un secondo lato con la Via Vicinale Palazziello e da un terzo lato con l'appezzamento di terreno che sarà assegnato al dividente \*\*\*. Si precisa che la scalinata di accesso esterna in tufo (composta da un primo rampante, a partire dal cortile comune, da un piccolo ballatoio e da altri due rampanti che menano al primo piano) è stata assegnata come segue: il primo rampante ed il piccolo ballatoio in comune ed indiviso con l'altro dividente \*\*\*, mentre il rampante che mena esclusivamente all'immobile in oggetto è stato assegnato esclusivamente al dividente \*\*\*.*

*Nel N.C.E.U. di Napoli detti cespiti sono riportati alla partita 62570, al foglio di mappa 4 di Sez. Soccavo, in fra la maggiore consistenza della particella 7 sub 12, ma variata con la scheda presentata in data 12 giugno 1979 con prot. n. 3748;*

**d)** *Piccolissima zona di terreno, dell'estensione di are 1.55 (are uno e centiare cinquantacinque) sita in Napoli-Soccavo, alla Via Vicinale Palazziello, con ingresso dal cortile comune e tramite lo spazio antistante al vano descritto alla lettera b) assegnato allo stesso \*\*\*, da un secondo lato con la zonetta di*





*terreno assegnata all'altro dividente \*\*\* e da un terzo lato con \*\*\*.*

*Nel citato tipo di frazionamento allegato A è individuata con la particella frazionata 86/b (nuovo numero 480) del foglio 125 di are 1.55.*

Inoltre, dalla certificazione notarile il terreno corrispondente alla **p.lla 644** (ex p.lla 480) del foglio 125, *risulta espropriato come da trascrizione in data 23.11.2000 ai n.ri 24667/16212, contenente esproprio a favore del comune di Napoli emesso in data 07.12.1999.*

Si evince chiaramente che le unità immobiliari non sono due, ma tre, nonché una piccola porzione di terreno, così come, peraltro, indicatomi nel corso dei sopralluoghi. Ritengo tale precisazione doverosa al fine di fare chiarezza su quali cespiti siano pervenuti ai dividenti, attraverso la successione paterna.

Nel successivo paragrafo, in cui affronterò il delicato ed articolato argomento dell'individuazione catastale dei beni, si potrà comprendere, almeno spero, quale sia il motivo per cui un cespite, pur caratterizzato da singola scheda catastale, non sia stato indicato né nella certificazione notarile, né nell'atto di citazione.

Da un'attenta e approfondita lettura degli atti e dalle conseguenziali ricerche è emerso quanto segue.



## **INDIVIDUAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DELLA DIVISIONE**

I beni in questione sono ubicati nel Comune di Napoli, alla Via Agnano Astroni n. 354, ed alla Via Palazziello n. 46 (già n. 20).

### **Beni in Napoli alla Via Agnano Astroni n. 354**

Essi sono attualmente così riportati nel Catasto Terreni del suddetto

Comune:

- Foglio 120, **p.lla 58**, Fabb. rurale, are 0.09, senza rendita;
- Foglio 120, **p.lla 59**, Fabb. rurale, are 0.38, senza rendita;
- Foglio 120, **p.lla 60**, Fabb. rurale, are 0.20, senza rendita;
- Foglio 120, **p.lla 61**, Fabb. rurale, are 0.21, senza rendita;
- Foglio 120, **p.lla 608**, frutteto, cl. 3, are 0.38, R.D. € 0,34, R.A. € 0,30;
- Foglio 120, **p.lla 904**, frutteto, cl. 3, are 0.02, R.D. € 0,02, R.A. € 0,02;
- Foglio 120, **p.lla 906**, frutteto, cl. 3, are 0.05, R.D. € 0,04, R.A. € 0,04;
- Foglio 120, **p.lla 1695**, incolt. prod., cl. 1, are 0.21, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- Foglio 120, **p.lla 1697**, Fabb. rurale, are 2.75, senza rendita;
- Foglio 120, **p.lla 1698**, Fabb. rurale, are 0.03, senza rendita;
- Foglio 120, **p.lla 1699**, Fabb. rurale, are 0.09, senza rendita;
- Foglio 120, **p.lla 1795**, frutteto, incolt. prod., cl. 1, are 0.45, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01;
- Foglio 120, **p.lla 1796**, frutteto, incolt. prod., cl. 1, are 0.49, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01;
- Foglio 120, **p.lla 1797**, Fabb. rurale, are 0.15, senza rendita.



➤ Foglio 120, **p.lla 1798**, Fabb. rurale, are 0.11, senza rendita.

Si allegano la relative visure storiche per immobile, nonché uno stralcio catastale di mappa, in cui il lotto in questione è delimitato da linee di colo rosso.

### **Provenienza**

Il cespite è pervenuto ai sig.ri \*\*\*, \*\*\* e \*\*\*, mediante atto di donazione per notaio Costantino Pratico del 30.05.1988, rep. n. 114833, racc. n. 21765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, il 09.06.1988 ai n.ri 13302/8878. Con il detto atto, la sig.ra \*\*\*donava, riservandosi l'usufrutto, la nuda proprietà del cespite in questione. L'usufrutto si consolidava alla nuda proprietà in seguito al decesso della detta signora, avvenuto in data **09.10.2008**. Tale atto è allegato al fascicolo di parte attrice. In esso, circa l'ulteriore provenienza, si cita atto di donazione per notaio Flavio Pratico del 21.12.1972, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, il 20.01.1973 ai n.ri 3234/2772 e 22.01.1973 ai n.ri 5372/4782.

Parte del suddetto suolo è stato oggetto di cessione al Presidente della Giunta Regionale della Campania da parte dei signori \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* a seguito di esproprio per la “realizzazione delle opere finalizzate all'adeguamento del sistema di trasporto intermodale nelle zone interessate dal fenomeno bradisismico”, mediante atto di cessione volontaria di immobile per notaio Stefano Santangelo dell'08.03.2007.



Il suolo ceduto è così individuato nel detto atto con le **p.lle 894, 896, 897 e 905** del foglio 120, per complessive are 3.30.

**Beni in Napoli alla Via Vicinale Palazziello n. 46 (già n. 20)**

Preliminarmente corre l'obbligo segnalare che la situazione catastale dei cespiti è particolarmente articolata e confusa.

L'unità immobiliare attualmente abitata dal sig. \*\*\*, è attualmente così riportata nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune:

- Sez. SOC, foglio 4, **p.lla 6, sub 1**, Via Vicinale Palazziello n. 20, piano T, zona censuaria 5, categ. C/2, classe 2, consistenza mq 23, superficie catastale totale mq 48, rendita € 72,46.

Si allega la relativa visura storica per immobile e la planimetria catastale. Essa, infatti, riporta il numero di scheda 3750, citato nell'atto di divisione per dottoressa Ernestina Annunziata, coadiutore temporaneo del notaio Claudio Trinchillo, del 29.06.1979, rep. n. 74207, attraverso il quale, al *de cuius* \*\*\*, sono pervenuti i cespiti per cui è causa. Pertanto, si ritiene identifichi esattamente il cespite di cui al punto **b)** del detto atto.

Appare evidente dalla planimetria, nonché da quanto dichiarato dai sig.ri \*\*\* e \*\*\*, che essa, è stata ampliata, attraverso la realizzazione di due vani che attualmente ospitano la cucina e il bagno, nonché un piccolo ripostiglio sull'area di corte antistante. Infine, è stato realizzato, sullo spazio scoperto (p.lla 643 del foglio 125) antistante la cucina e il bagno, un ulteriore locale dispensa.

La planimetria catastale rappresenta un unico ambiente, con antistante



spazio presumibilmente scoperto. Da tale originario vano, attraverso una parete divisoria, si sono ottenuti due ambienti: l'attuale camera da letto, ed il piccolo vano adibito ad ingresso e saloncino.

Per quanto concerne le altre due unità immobiliari che fanno parte dell'eredità del *de cuius* \*\*\*, attraverso una miriade di frazionamenti e variazioni se ne perdono quasi le tracce, logicamente soltanto dal punto di vista catastale. *In primis* va sottolineato che le particelle interessate sono le **p.lle 6 e 7**, del foglio 4 della Sezione di Soccavo.

Partiamo dall'analisi della **p.lla 6**, ad eccezione del sub 1, già citato in precedenza.

Dalla consultazione dell'elenco immobili il **sub 2**, nasce come categoria C/6 di mq 32, per poi diventare categoria A/4 di 1,5 vani, ed infine essere soppresso. La soppressione ha originato e/o variato il **sub 3** della p.lla 6, ed i **sub 15 e 20** della p.lla 7.

Il **sub 3** della p.lla 6, unitamente al **sub 20** della p.lla 7 (particelle graffate), corrisponde ad un'unità immobiliare al piano terra, attualmente intestata a \*\*\*, appartenente alla categoria A/4 di 5 vani.

Terminati i subalterni dell'elenco immobili della p.lla 6, passiamo all'elenco immobili della **p.lla 7**, ed in particolare al **sub 15**, derivante dalla soppressione del sub 2 della p.lla 6.

Il **sub 15**, che nasce come un'unità immobiliare al piano terra, appartenente alla categoria A/4 di 2,5 vani, è stato soppresso. La soppressione ha originato e/o variato i **sub 2 e 3** della p.lla 6, ed il **sub 20** della p.lla 7, di cui



già detto in precedenza. La visura storica per immobile del sub 15, rimanda anche ai **sub 3 e 4** della p.lla 7.

Il **sub 3**, che nasce come un'unità immobiliare al piano terra, appartenente alla categoria A/5 di 1 vano, è stato soppresso. La soppressione ha originato e/o variato i **sub 4, 15 e 16** della p.lla 7.

Quindi, passando al **sub 4**, che nasce come un'unità immobiliare al piano terra, appartenente alla categoria A/5 di 2 vani, è stato soppresso. La soppressione ha originato e/o variato i **sub 3, 15 e 16** della p.lla 7.

Il **sub 16**, attualmente identifica un'unità immobiliare al piano terra, appartenente alla categoria A/4 di 2,5 vani, intestato a \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* tutti fu \*\*\*. Potrebbe essere questo il subalterno abbinato alla scheda n. 3747.

Il **sub 17** (ex sub 5), attualmente identifica un'unità immobiliare al piano terra, appartenente alla categoria A/4 di 2,5 vani, intestato a \*\*\* e \*\*\*. Richiamando la scheda n. 3745 del 12.06.1979, si ritiene rappresenti un'unità immobiliare assegnata a \*\*\*, nel sopra citrato atto di divisione, quindi, non tra i cespiti per cui è causa.

Il **sub 12**, che nasce come un'unità immobiliare al piano primo, appartenente alla categoria A/2 di 5,5 vani, è stato soppresso. La soppressione ha originato e/o variato i **sub 13 e 14** della p.lla 7.

Si legge nella visura storica che con variazione del 12.06.1979, il subalterno è stato frazionato in due unità immobiliari individuate dalle schede n. 3748 (assegnata a \*\*\*) e n. 3749 (assegnata a \*\*\*).



Il **sub 13**, attualmente identifica un'unità immobiliare al piano terra, appartenente alla categoria A/2 di 2,5 vani, intestato a \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* e \*\*\*. Si ritiene rappresenti l'unità immobiliare al piano primo assegnata al *de cuius* ed indicata con la scheda n. 3748 del 12.06.1979.

Il **sub 14**, soppresso, origina i **sub 18 e 19**, le cui planimetrie non individuano alcuno dei cespiti per cui è causa.

I **sub 7, 9, 10 e 11**, dalle visure storiche non sembrano individuare il locale al piano terra, cioè la scheda n. 3747, assegnata al *de cuius* all'atto della divisione.

Tale scheda però, è allegata al fascicolo di parte attrice, e dall'esame della stessa coincide per dimensioni all'unità immobiliare al piano terra ispezionata in corso di causa.

Si allega la detta planimetria, nonché tutte le visure storiche su citate, estratte per ricostruire

In estrema sintesi, alla luce dell'esame della documentazione reperibile nell'archivio informatizzato dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli, solo due dei tre cespiti in questione sono individuabili catastalmente in modo certo, e più precisamente le schede n. 3750 e n. 3748 del 12.06.1979, che identificano rispettivamente i seguenti subalterni:

- Sez. SOC, foglio 4, **p.lla 6, sub 1**, Via Vicinale Palazziello n. 20, piano T, zona censuaria 5, categ. C/2, classe 2, consistenza mq 23, superficie catastale totale mq 48, rendita € 72,46;



- Sez. SOC, foglio 4, **p.lla 7, sub 13**, Via Vicinale Palazziello n. 20, piano 1, zona censuaria 5, categ. A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 161,39.

Resta non individuata la **scheda n. 3747**, che però dovrebbe corrispondere al **sub 16**:

- Sez. SOC, foglio 4, **p.lla 7, sub 16**, Via Vicinale Palazziello n. 20, piano T, zona censuaria 5, categ. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 121,37.

Il sottoscritto ha richiesto le planimetrie dei sub 13 e 16, ma l'esito è stato negativo, come testimoniato dal "dettaglio pratica visura planimetrica" dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (allegato "A"). Chiaramente, in mancanza delle planimetrie si precisa che l'individuazione del subalterno catastale non può essere certa. Si allegano, comunque, alla presente, estratte dal fascicolo di parte attrice, le schede planimetriche n. 3747 e n. 3748 del 12.06.1979.

Infine, la massa paterna comprende anche una piccola superficie di terreno, attualmente così riportata nel Catasto Terreni del suddetto Comune:

- Foglio 125, **p.lla 643**, frutteto, classe 1, are 0.29, R.D. € 0,67, R.A. € 0,33.

Si allegano le relative visure storiche per immobile, nonché lo stralcio catastale di mappa.

### **Provenienza**

I cespiti in questione sono pervenuti al sig. \*\*\*, mediante atto di cessione di quote e divisione per dottoressa Ernestina Annunziata,





coadiutore temporaneo del notaio Claudio Trinchillo, del 29.06.1979, rep. n. 74207, racc. n. 5111, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, il 25.07.1979, ai n.ri 13594/10583.

## **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA DIVISIONE**

### **Beni ubicati in Via Agnano Astroni n. 354**

#### **UNITA' IMMOBILIARE N. 1 – Lotto di terreno con fabbricato e comodi rurali**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno su cui insistono alcuni fabbricati rurali ormai allo stato di “ruderi”.

In riferimento alle superficie del fondo, ed in particolare alle diverse aree occupate dai manufatti, dalla strada di accesso e quelle eventualmente adibibili ad area di corte, essendo stato effettuato nell’ambito della precedente relazione di consulenza tecnica un rilievo topografico di precisione, ho proposto ai CTP, al fine di evitare duplicazioni di spesa, di utilizzare il detto rilievo, peraltro non contestato in precedenza.

I CTP hanno accettato la mia proposta, autorizzandomi ad utilizzare il rilievo per la quantificazione delle diverse superfici.

Al fondo non si accede direttamente dalla Via Agnano Astroni, ma attraverso un percorso che passa sotto la stessa via, e poi appena sotto il cavalcavia (foto nn. 1, 2, 3, 4 e 5), a destra si aspre la strada privata (foto n. 6), ove dopo circa m 15 metri si trova un cancello in ferro a delimitare l’ingresso alle diverse proprietà (foto n. 7). Dal cancello, dopo un breve tratto in piano (foto nn. 8 e 9), vi è una curva a circa 90 gradi (foto n. 10), ed



un ulteriore tratto in discesa (foto n. 11), che conduce ad un ulteriore cancello che separa la proprietà in questione dalla proprietà della sig.ra \*\*\*, moglie del condividente \*\*\*.

L'intero fondo, come evidente dalla documentazione fotografica, si trova ad una quota inferiore alla Via Agnano Astroni, con il solaio del fabbricato principale che sporge poco al di sopra del paramento murario laterale della detta via; lo spigolo nord-ovest del fabbricato dista meno di m 3,00 e la presenza del muraglione realizzato a seguito delle opere per l'adeguamento della sede stradale di Via Agnano Astroni, chiaramente, su tale lato, limita la luminosità e l'amenità del fabbricato stesso.

Sul fondo, all'atto dei sopralluoghi, erano presenti tre manufatti:

- 1.** Un fabbricato rurale principale, individuato dalla p.lla 1697, sviluppatosi su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), con strutture portanti in muratura di tufo. Come già descritto dal precedente CTU, il fabbricato si trova in pessime condizioni di conservazione e manutenzione (foto nn. 12, 13, 14, 15, 16 e 17), con parte dei solai crollati. In estrema sintesi allo stato di "rudere";
- 2.** Nello spigolo sud-est del lotto è presente il manufatto individuato dalla p.lla 59, presumibilmente un tempo adibito a stalla (foto nn. 18, 19, 20 e 21), anch'esso in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con evidenti e profonde lesioni della muratura. Il solaio a falda inclinata è in parte crollato;
- 3.** Infine, il terzo manufatto, individuato dalla p.lla 61, presumibilmente un tempo adibito ad uso deposito (foto n. 22), si trova in posizione più o



meno centrale, lungo il confine est del lotto. Anche in questo caso la struttura portante verticale è in muratura di tufo, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con assenza del solaio di copertura, anche se si desume dovesse avere un'altezza inferiore del manufatto di cui al punto precedente.

Per quanto concerne la quantificazione delle superfici lorde dei manufatti, utilizzerò i dati indicati dal precedente CTU, pari, rispettivamente a **mq 175,00, mq 38,00 e mq 21,00.**

A tal proposito è opportuno sottolineare che il fabbricato rurale individuato dalla **p.lla 58**, come rappresentato in mappa, non era riscontrabile all'atto del sopralluogo, per cui, differentemente da quanto effettuato dal precedente CTU, ritengo di non considerarlo nel computo delle superfici.

Anche il fabbricato rurale individuato dalla **p.lla 60**, come rilevato dal precedente CTU, non è più esistente; anzi, in tale posizione si è verificato uno sconfinamento della limitrofa proprietà \*\*\* in danno della proprietà \*\*\*, come evidenziato nel rilievo topografico. Ove si sarebbe dovuto trovare il manufatto, ora si trova un varco di ingresso, difeso da un cancello in ferro a due ante (foto n. 23).

Il lotto di terreno, nel suo complesso, ha giacitura leggermente acclive e, come precedentemente detto si trova sottoposto al muraglione di sostegno e contenimento della sovrastante Via Agnano Astroni (foto nn. 24 e 25). Dalle stesse foto, nonché dalle foto nn. 26 e 27, si può apprezzare la vista panoramica su parte della conca di Agnano.

Diverso il discorso per quanto riguarda le superfici del lotto non occupate da



manufatti. Nella precedente CTU sono state presentate due ipotesi: la prima inerente alle superfici catastali, e la seconda, invece, quelle reali così come scaturenti dal rilievo topografico.

Poiché vi sono degli evidenti e grossolani errori nelle superfici catastali, mi preme sottolineare che le superfici da me computate riguarderanno esclusivamente quelle misurate attraverso il rilievo topografico di precisione.

Trattasi di porzioni di suolo non pianeggiante, che degrada lungo la direttrice ovest-est. Le porzioni che si trovano all'esterno della strada (anord e ad ovest della stessa) non possono essere considerate aree di corte, per la loro scarsa o nulla possibilità di utilizzazione, mentre le porzioni interne alla strada (a nord e ad est della stessa) possono essere considerate aree di corte.

Pertanto, andranno differenziate, ai fini della successiva stima, le differenti superfici, a seconda della loro utilizzazione.

Quindi, è possibile così distinguere le differenti superfici del lotto in questione:

- Circa **mq 132,30 (area 1)** sono occupati dalla porzione di strada ricadente in proprietà \*\*\*, strada che permette l'accesso alla proprietà \*\*\*;
- Circa **mq 214,40 (area 2)** sono occupati dalla porzione del lotto individuata dalle p.lle 1695, 1795, 1796, 1797 e 1798, ad eccezione della piccola parte delle stesse occupata dalla strada. Come evidenziato anche dal precedente CTU, data la particolare posizione della residua porzione



delle p.lle 1797 e 1798 (foto n. 28 e 29), e la conformazione topografica delle p.lle 1695, 1795 e 1796 (foto n. 30), che presentano accentuati dislivelli del terreno. Tali porzioni sono di fatto poco o per nulla utilizzabili, per cui il loro valore è certamente piuttosto basso;

- Circa **mq 97,60 (area 3)** sono occupati dalla porzione del lotto individuata dalla p.lla 1697 (parte), posizionata a sud della strada, nelle immediate vicinanze del manufatto individuato dalla p.lla 59;
- Circa **mq 204,00 (area 4)** rappresentano la potenziale area di corte del fabbricato, ricadente sulle p.lle 608, 904, 906, 1697 (parte), 1698 e 1699.

A ciò è necessario aggiungere le superfici **(area 5)** che il precedente CTU ha riscontrato che occupano abusivamente il suolo in questione. Una prima zonetta di circa **mq 13,50** (nella precedente relazione di consulenza tecnica, allegato “N” e precisamente area evidenziata con il n. 8 nell’allegato n. 3 del rilievo topografico del geom. Ulino) è servita per la realizzazione di un accesso pedonale in cemento alla proprietà della sig.ra \*\*\*, coniuge del convivente \*\*\*, nonché di **mq 37,50** (nella precedente relazione di consulenza tecnica, allegato “N” e precisamente area evidenziata con il n. 7 nell’allegato n. 3 del rilievo topografico del geom. Ulino), è servita per la realizzazione di un setto murario con relativo varco difeso da un cancello in ferro per l’accesso carrabile alla proprietà della sig.ra \*\*\*, coniuge del convivente \*\*\*. Su tale area, come precedentemente detto, insisteva il manufatto riportato sullo stralciocatastale di mappa con la p.lla 60, non esistente all’atto dell’ispezione.

A differenza di quanto effettuato dal precedente CTU, che ha escluso tali



superfici dal computo e dalla conseguente stima, il sottoscritto ritiene che, in mancanza di atti di cessione o altro, debbano essere considerate in quanto ancora facenti parte giuridicamente della proprietà \*\*\*. Sarà poi il condividente a cui eventualmente sarà assegnato il lotto, ad intraprendere le azioni che riterrà opportune in difesa dei propri diritti.

**Beni ubicati in Napoli, alla Via Vicinale Palazziello n. 46 (già n. 20)**

Le unità immobiliari in questione si configurano come un complesso edilizio, o meglio un “aggregato edilizio spontaneo” sviluppatosi attorno ad uno spazio di corte centrale, da un nucleo originario ottocentesco, poi modificato nel tempo con ristrutturazioni ed ampliamenti, fino a raggiungerela sua attuale configurazione. Per maggiore chiarezza si allega un’immagine satellitare (allegato “B”), ove il lotto è contornato con una linea rossa.

Ad esso si accede dalla Via Vicinale Palazziello attraverso un varco difeso da un cancello in ferro (foto nn. 31 e 32).

Parte del complesso si sviluppa su Via Palazziello ad angolo con la Via Eneide (foto nn. 33, 34 e 35), e di tale porzione fanno parte due delle tre unità immobiliari facenti parte dello stesso corpo di fabbrica (foto nn. 36 e 37). La terza unità immobiliare, sviluppantesi su un unico livello terraneo si trova sul lato sud del lotto, sempre con accesso dal cortile comune (foto nn. 38 e 39).

Le caratteristiche strutturali sono in grande prevalenza comuni, in quanto le diverse unità sono state realizzate con struttura portante mista, parte prevalente in pietra di tufo e parte in laterizi, con solai in putrelle di ferro e



laterizi.

Tre sono le unità immobiliari rientranti nell'asse ereditario di \*\*\*, nonché una piccola superficie di terreno, in parte espropriata.

## **UNITA' IMMOBILIARE N. 2**

L'unità immobiliare in questione, presumibilmente accatastata come sub 16, categoria A/4, cioè abitazione di tipo popolare, si sviluppa su unico livello terraneo (foto nn. 34 e 37).

Essa confina a nord con la Via Vicinale Palazziello, a est con proprietà \*\*\*, a sud con il cortile interno e con proprietà \*\*\*, e ad ovest con proprietà \*\*\*, come evidenziato nell'allegata planimetria in scala 1:100, redatta dal sottoscritto.

In riferimento ad essa, nel fascicolo di parte attrice, alle pagg. 281 e 282, è presente un'ordinanza sindacale (prot. n. 4222/81/S) del 14.05.1986, inviata alla sig.ra \*\*\*e relativa ad opere da realizzarsi per scongiurare lo stato di pericolo, a causa dei dissesti accertati. Medesima ordinanza è stata notificata al sig. \*\*\* in data 03.06.1986.

Ciò che si evince dal sopralluogo effettuato è che su tale unità sono state effettuate opere di puntellamento del solaio a volta con elementi in legno, presumibilmente all'epoca dell'ordinanza sindacale, e a tutt'oggi la situazione sembra essere rimasta invariata, come si evince dalle foto nn. 40, 41, 42 e 43. Si riscontrano evidenti lesioni del solaio che già all'epoca erano state giudicate costituenti pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Il cespite, quindi, si trova in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, e rispetto alla planimetria catastale si è rinvenuto un solo



setto divisorio che non altera la planovolumetria dell'immobile. Esso sostanzialmente si compone di una superficie utile di circa **mq 41,30**. L'altezza media è di circa m 4,20.

Al cespite si accede dal cortile comune attraverso un varco difeso da un'antica e degradata porta in legno (foto n. 44), e l'intero immobile presenta un'unica finestra nelle immediate vicinanze del varco di ingresso.

### **UNITA' IMMOBILIARE N. 3**

L'unità immobiliare in questione, presumibilmente accatastata come sub 13, (scheda n. 3748 del 12.06.1979), si sviluppa su due livelli (primo e secondo piano) (foto nn. 34, 35, 36 e 37).

Essa confina a nord con la Via Vicinale Palazziello, ad est con proprietà aliena prospiciente la Via Eneide, a sud con la scala e proprietà \*\*\*, e ad ovest proprietà \*\*\*, come evidenziato nell'allegata planimetria in scala 1:100, redatta dal sottoscritto.

Ad essa si accede dal cortile interno, attraverso una scala a due rampanti (foto nn. 36 e 37): il primo rampante, come indicato nell'atto di divisione del 1979, risulta in comune con gli aventi causa di \*\*\* (attualmente \*\*\* nell'intestazione catastale), mentre il secondo rampante è di esclusiva proprietà del *de cuius*.

La sua suddivisione interna, all'attualità, risulta la seguente: al primo piano ingresso-corridoio, cucina, bagno e due camere, nonché un piccolo balcone ed un locale ripostiglio sul lato est, mentre al secondo piano una camera con bagno, con antistante terrazzo a livello.

L'appartamento si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq 57,50,





più circa mq 1,70 circa di superficie non residenziale (S.N.R.) per il balcone, circa mq 2,10 per il ripostiglio esterno, e circa mq 4,80 per il vano scala interno, al primo piano, nonché circa mq 22,60, più circa mq 48,40 mq circa di superficie non residenziale (S.N.R.) per il terrazzo, al secondo piano; la superficie complessiva, intesa come la somma della S.U. + il 25% della S.N.R. per il balcone, il terrazzo e la scala, nonché il 40% del ripostiglio, risulta quindi di circa **mq 94,70**. L'altezza utile interna è di circa m 3.20 in entrambi i livelli.

L'immobile appare in un pessimo stato di conservazione e manutenzione, praticamente in abbandono da molti anni. Non si deve dimenticare che il cespite risente anche della situazione di dissesto, già evidenziata per la precedente unità immobiliare che rappresenta il livello sottostante.

Al primo piano le rifiniture, ormai degradate, sono di tipo commerciale e vetuste, con infissi interni assenti (foto nn. 45 e 46), mentre gli infissi esterni sono in legno e vetro, con avvolgibili in plastica con comandi a cinghia, (foto nn. 47 e 48). Gli impianti tecnologici non sono funzionanti.

L'immobile è difeso da una porta di accesso anch'essa vetusta e degradata. Le pareti interne sono in buona parte ricoperte da vecchia carta da parati (foto nn. 45, 46 e 47), ma bisogna sottolineare gli ampi distacchi di intonaco dovuti alle infiltrazioni derivanti dal sovrastante terrazzo (foto nn. 46, 47 e 49).

L'intero appartamento presenta il pavimento costituito da mattonelle ceramicate di diversa tipologia, ma tutte di vecchia fattura (foto nn. 45, 48 e 50). Non è presente un impianto di riscaldamento. Il servizio igienico (foto



n. 51), è anch'esso degradato, con finiture, un tempo, di tipo economico; tale ambiente risulta piastrellato anche su parte delle pareti, così come il locale cucina (foto n. 52).

L'appartamento presenta un piccolo balcone sul lato est, e da questo si accede ad un ripostiglio esterno aggettante (foto nn. 53 e 54). La scala che porta all'unità immobiliare, mentre per il primo tratto, che serve anche altre unità immobiliari, si trova in normale stato di conservazione e manutenzione (foto n. 36), nel tratto esclusivo si presenta degradata, con evidenti distacchi della porzione cementizia e avanzata ossidazione degli elementi in ferro (foto n. 55).

Al secondo livello (secondo piano) si accede attraverso una scala interna in ferro posizionata sul lato ovest dell'appartamento al piano primo (foto n. 56). Il sovrastante terrazzo di copertura risente dello stato di abbandono generale; esso si presenta pavimentato con mattonelle in gres ceramico, con residui di vasi e piante che occupano una porzione di esso. Sui lati sud ed est è delimitato da paramenti murari (foto nn. 57 e 58), mentre sul lato nord, prospiciente la via Vicinale Palazziello, da una ringhiera metallica (foto nn. 34 e 59). Sul lato est del terrazzo vi è un ulteriore vano con bagno (foto n. 60), anch'esso in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, e con identiche caratteristiche intrinseche del sottostante livello (foto nn. 61, 62 e 63).

#### **UNITA' IMMOBILIARE N. 4**

L'unità immobiliare in questione, individuata in catasto fabbricati come sub 1, (scheda n. 3750 del 12.06.1979), si sviluppa su un unico livello terraneo



(foto nn. 34, 35, 36 e 37).

Essa confina a nord proprietà \*\*\*, ad est con la Via Eneide, a sud con la p.lla 962 (catastalmente proprietà \*\*\*), e ad ovest con il cortile comune, come evidenziato nell'allegata planimetria in scala 1:100, redatta dal sottoscritto.

Ad essa si accede dal cortile interno (foto n. 38), attraverso un varco difeso da un cancello in metallo, attraverso il quale si adduce ad un piccolo spazio di corte, già rappresentato nella planimetria catastale del 1979 antistante il fabbricato (foto n. 64).

Il cespite risulta così suddiviso: ingresso-saloncino, cucina, bagno, ed una camera. Ad esso risulta annesso un piccolo locale ripostiglio, ubicato a sinistra da chi esce dall'appartamento (foto n. 65). Inoltre, uscendo sulla destra (foto n. 66), si apre un ulteriore spazio di corte (foto n. 67) sul quale è stato realizzato un manufatto adibito a locale dispensa (foto nn. 68 e 69).

L'appartamento si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq 31,70 per il nucleo originario, più circa mq 12,00 per il bagno e la cucina, nonché circa mq 2,60 e circa mq 42,40 di superficie non residenziale (S.N.R.), rispettivamente per il ripostiglio e per l'area di corte; si precisa che il locale dispensa in quanto abusivo e realizzato dopo il 1985 verrà computato come area libera.

La superficie complessiva, intesa come la somma della S.U. + il 25% della S.N.R. per l'area di corte ed il 40% del ripostiglio, risulta quindi di circa **mq 55,30**. L'altezza utile interna è di circa m 3,10 – 3,20, ad eccezione di una porzione del bagno in cui è di m 2,00.



L'immobile appare in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, risentendo sia dello "spontaneismo architettonico" dell'aggregato, sia della natura commerciale ed economica delle finiture.

All'interno le finiture, sono da considerarsi di tipo commerciale con infissi interni costituiti da pannelli in legno e vetro (foto n. 70). Gli infissi esterni sono in alluminio ad effetto legno (foto nn. 71 e 72),

L'immobile è difeso da una porta costituita da un infisso in alluminio ad effetto legno, che appare funzionale (foto n. 72), ed è dotato di impianto citofonico collegato con l'ingresso dello stabile. Gli impianti sono sotto traccia.

Le pareti sono finite ad ultimo strato di stucco ed idropittura. In particolare nei locali cucina e bagno (foto nn. 73 e 74) si riscontrano alcune lesioni nelle tramezzature ed anche nelle piastrelle che ricoprono parte delle pareti (foto nn. 75, 76, 77, 78 e 79). Da quanto dichiaratomi dal sig. \*\*\*tali lesioni sono causate da un abbassamento del livello del suolo sottostante il bagno, a causa della presenza delle strutture per lo smaltimento delle acque nere. Nel corso del terzo sopralluogo lo stesso mi ha dichiarato che l'unità immobiliare non è allacciata al sistema fognario comunale.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Esso presenta il pavimento costituito da mattonelle ceramicate (foto n. 80). Il servizio igienico presenta finiture di tipo commerciale (foto nn. 74); tale ambiente risulta piastrellato anche su parte delle pareti.

Fa parte dell'unità immobiliare in questione anche un piccolo locale ripostiglio posto sull'area di corte a sinistra uscendo dall'appartamento.



Esso ha una superficie utile di circa mq 2,60 ed un'altezza utile interna di circa m 3,25 (foto n. 65).

## **LEGITTIMITA' URBANISTICA E COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI**

### **Fondo con fabbricati rurali sito in Napoli, alla Via Agnano Astroni n. 354**

Per quanto concerne la destinazione urbanistica ed i vincoli esistenti sull'area è possibile affermare quanto segue.

L'area in cui è ubicato il fondo in questione, è inserita nella zona P.I. (Protezione Integrale) del Piano Paesistico Agnano – colline dei Camaldoli.

In base alla Variante per la zona occidentale al P.R.G. approvato con D.M. 1829/1972, con Decreto del presidente della giunta Regionale della Campania n. 4741 del 15.04.1998, ricade in **sottozona nEb – Aree incolte produttive**, che identifica le parti del territorio che, già assoggettate ad attività culturali, siano temporaneamente abbandonate. Sono altresì comprese aree residuali degradate suscettibili di riconversione a scopi culturali.

Sono ammesse le utilizzazioni compatibili per la sottozona **nEa – Aree agricole**.

Quest'ultime sono normate dall'art 11, il quale, al comma 2 prevede che *sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, connessi alla conduzione diretta del fondo agricolo, purché l'uso dei suddetti edifici riguardi i soggetti di cui al*



successivo comma 13. L'indice di fabbricabilità territoriale consentito è di 0,01 mc/mq. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di pertinenze per usi accessori funzionali all'attività agricola, con indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq. **L'unità minima di intervento resta fissata in ha 1.**

Al comma 3: Ove, con riferimento allo stato della proprietà alla data di adozione del piano, i manufatti esistenti, aventi destinazione residenziale o per usi accessori, abbiano consistenza uguale o superiore a quella derivante dall'applicazione dei suddetti indici, **non è consentita alcuna nuova edificazione a scopo residenziale o accessorio.**

Ed al comma 8: *l'edificabilità di cui al comma 2 è vietata nelle parti della sottozona nEa:*

*- Ricadenti nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'art. 1 quinquies della L. 431/85, vigenti alla data di adozione del piano.*

Appare evidente che il lotto in questione non ha alcuna possibilità o potenzialità di una qualsiasi nuova edificazione, così come stabilito ancor prima, dal Piano Territoriale Paesistico di Agnano – colline dei Camaldoli.

Gli interventi ammissibili sono limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di restauro e risanamento conservativo.

Da visura effettuata presso il Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli è risultato che sull'area insistono vincoli ambientali e paesaggistici (art. 142 del Decreto legislativo n. 42/04, in particolare vincoli di cui alla legge n. 431 del'8 agosto 1985) e che, in base all'art. 58 delle



Norme di Attuazione della suddetta Variante, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, non ricade in "area di interesse archeologico". Per quanto concerne i vincoli geomorfologici della suddetta variante, il lotto ricade in "area ad instabilità bassa".

L'area in questione fa parte dell'Ambito n. 9 - Agnano, normato dall'art. 31.

**Beni siti in Napoli, alla Via Vicinale Palazziello n. 46 (già n. 20)**

Più articolata appare la ricostruzione dell'attività edilizia che ha caratterizzato i beni in questione.

Si può preliminarmente affermare che l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, in base alla Variante al P.R.G. approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004, ricade in **Zona A – Insediamenti di interesse storico**, che identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. Gli interventi previsti nella zona A – Centro Storico – sono regolati dalla normativa tipologica. Secondo tale normativa i fabbricati in questione sono individuati come "unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte".

Da visura effettuata presso il Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli è risultato che sull'area insistono vincoli ambientali e paesaggistici (art. 142 del Decreto legislativo n. 42/04, in particolare vincoli di cui alla legge n. 1497 del 29 giugno 1939) e che, in base all'art. 58 delle Norme di Attuazione della suddetta Variante, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, non ricade in "area di interesse



archeologico”.

Per la ricostruzione dell’attività edilizia si farà riferimento anche alle dichiarazioni rilasciate dai signori \*\*\* e \*\*\*, raccolte nel verbale di terzo sopralluogo.

Tali dichiarazioni sono state, laddove possibile, riscontrate dal sottoscritto, attraverso le foto aeree e la cartografia consultabile presso il Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli.

Partiamo dalle unità immobiliari nn. 2 e 3, in quanto il fabbricato di cui fanno parte, nella Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, viene classificato nella tipologia di “unità edilizia di base ottocentesca originaria odi ristrutturazione a corte”.

Per quanto concerne l’**unità immobiliare n. 2**, essa coincide anche con la planimetria catastale del 1979, per cui, ad eccezione di un tramezzo interno che non rappresenta difformità rilevante, può considerarsi commerciabile, in quanto realizzata prima del 1967.

Diverso il discorso per l’**unità immobiliare n. 3**, in quanto essa è stata certamente interessata da lavori di ristrutturazione, la cui epoca non è definibile con certezza. Sicuramente, però, prima del 1985, la volumetria era già quella attuale, e ciò è riscontrabile dalle foto aeree, ma bisogna tener presente anche la planimetria catastale e la descrizione riportata nell’atto di divisione, sempre del 1979.

Infatti, in esso si parla di “suppenno” a tetto spiovente, così come rappresentato nella planimetria catastale. Pertanto, è da ritenersi che tra il 1979 ed il 1985 siano state apportate le modifiche che hanno determinato al





primo piano una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del piccolo ripostiglio esterno, ed al secondo piano sembrerebbe che una parte del suppenno sia stata demolita, e realizzata la stanza con bagno attualmente esistente.

A complicare la situazione vi è anche depositata la relazione relativa agli interventi per il consolidamento statico, richiesti ai sensi della legge 219/80, in cui però le misure riportate, esistenti alla data del 23.11.1980, non coincidono con l'attuale stato dei luoghi. Anche il grafico allegato al fascicolo di parte attrice (pag. 174), non coincide.

Nella relazione non vi è traccia dei locali sottotetto (suppenno), ma si parla soltanto di un attico, le cui misure non coincidono con il secondo piano dell'unità immobiliare n. 3. Pertanto, tale documentazione, a parere del sottoscritto, non è da ritenersi affidabile.

In sintesi, sulla base delle foto aeree e delle planimetrie catastali, si può affermare con accettabile approssimazione che gli interventi di ristrutturazione siano stati realizzati tra l'anno 1967 e l'anno 1985.

Il caso in questione, considerando che nella planimetria catastale al primo livello è indicata un'altezza di m 4,50, ed al locale sottotetto (suppenno) un'altezza di m 3,00, è piuttosto controverso e spinoso nella valutazione, in quanto va inquadrata la tipologia di abusi realizzati.

L'art. 7, co. 1, della legge n. 47/85, così come ripreso dall'art 31 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico in materia edilizia) dispone: *“sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per*



*caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile”.*

La normativa tipologica relativa al centro storico, per le “unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte”, non prevede, comunque, interventi di ristrutturazione edilizia, come avvenuto nel caso in questione.

Infatti, considerando fedeli le planimetrie catastali, in parte supportate dalla descrizione contenuta nell'atto di divisione, sembra che siano state abbassate le altezze del primo livello, eliminato il sottotetto, e creata una zona scoperta, nonché un ulteriore volume, però di poco più alto del precedente, al secondo livello.

Complessivamente non vi dovrebbero essere stati incrementi planovolumetrici, ma certamente una sostanziale redistribuzione, con diminuzione, dei volumi esistenti, ed un cambio di destinazione d'uso dei locali al secondo piano, per cui le opere realizzate si configurano, a mio avviso, come un intervento di “ristrutturazione maggiore”, di cui all'art. 10, primo comma lett. c), del Testo Unico sull'Edilizia.

Non vi è dubbio che gli interventi siano stati compiuti senza alcun atto autorizzativo, quindi sono da considerarsi abusivi. Da parte degli interessati non è stata presentata alcuna istanza di condono edilizio, come da attestato rilasciatomi dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, che si allega alla presente (allegato “C”).



Quindi, secondo l'orientamento prevalente del notariato, immobili simili andrebbero considerati incommerciabili, anche se la questione può essere ritenuta controversa.

Ho parlato di orientamento prevalente in quanto, nel caso dei notai, ne scaturisce che il protocollo, come regola di condotta attuativa dei principi fissati nel codice deontologico, non può avere la pretesa di dare soluzioni di carattere scientifico a problematiche aperte ed in continua evoluzione. Un protocollo che andasse in senso contrario creerebbe delle indebite interferenze tra ciò che attiene alla condotta che il professionista deve mantenere nell'adempiere la prestazione, secondo la diligenza media commisurata al suo grado di professionalità, sicuramente elevata, e ciò che attiene, invece, alla discrezionalità delle scelte intellettuali, condizionate, da un lato, dai diversi momenti storici in cui l'interprete è chiamato ad operare, dall'evoluzione giurisprudenziale e dottrinale, dal quadro normativo sempre meno stabile, e dall'altro, dalla diversa sensibilità, cultura e preparazione propria di ciascun professionista, qualità che vanno salvaguardate e rispettate nel presupposto di una prestazione professionale che, comunque, non potrà mai essere standardizzata se non nel livello minimo diretto a garantire quelle "esternalità positive", specifico connotato della prestazione notarile.

Oltre il livello qualitativo minimo (di grado, comunque, elevato) che ciascun notaio è tenuto a rispettare e a fornire per soddisfare le legittime aspettative dell'utente, esistono scelte personali idonee a qualificare e diversificare ogni singola prestazione rispetto alle altre.



In quest'ottica, è possibile prescrivere l'obbligo di rispettare determinate regole di condotta con riferimento a categorie generali preindividuate dal legislatore (abusi maggiori - abusi minori); sarà poi compito del notaio individuare, all'interno di ciascuna categoria, la collocazione di ogni singola fattispecie, avvalendosi, eventualmente, dell'ausilio di altri professionisti nella determinazione della tipologia dell'abuso.

Proprio per tali motivi, data la complessità e la delicatezza della situazione urbanistica, e trattandosi di immobili non di pregio ed in pessimo stato manutentivo, sarebbe auspicabile, alla luce della presente relazione di consulenza tecnica, che le parti addivenissero ad una soluzione transattiva, già compulsata nel corso delle operazioni peritali.

Ritornando alla tipologia di abuso realizzato, esso ha rilevanza ai fini della successiva fase di stima.

Il mandato conferitomi riporta che in caso di immobili abusivi, non sanabili, vada computato il costo di demolizione, ed il valore dell'area di sedime.

In tal caso, però, ci troviamo di fronte alla preesistenza di volumi e non a nuova edificazione abusiva, ed il valore dell'operazione prevista dal mandato farebbe scaturire un valore certamente negativo. Inoltre, bisognerebbe considerare la fattibilità dell'intervento, in quanto il primo livello è realizzato in aderenza ad altri corpi di fabbrica, per cui andrebbero verificati poi gli effetti statici dell'intervento.

Per tali motivi, il sottoscritto, alla luce del fatto che l'immobile, se pur oggetto di ristrutturazione abusiva, era preesistente e di antica costruzione, poiché è comunque trasferibile nell'ambito di un giudizio divisorio



(Cassazione Civile, Sez. II, 13.07.2005 n. 14764, *ex plurimis*), non essendo stato oggetto da oltre trent'anni di alcuna ordinanza di demolizione, ed essendo successivamente trasferibile, anche se solo per successione, ritiene che una valutazione, se pur limitata, vada presa in considerazione.

Il “più probabile valore di mercato” di un bene è un valore previsionale che il tecnico estimatore esprime cercando di avvicinarsi il più possibile al prezzo che quel determinato bene potrebbe spuntare in una effettiva compravendita. La domanda che il perito estimatore deve porsi, nel caso in questione, è la seguente: quale sarebbe la somma che un potenziale acquirente è disposto a spendere per entrare in possesso di tali beni?

Allo stato attuale la sanatoria è esclusa. Ma allora viene da chiedersi quale può essere un attendibile valore di mercato per un immobile che non potrà avere alcuna circolazione giuridica successiva e, al limite (anche se decorsi oltre trent'anni è piuttosto improbabile), potrà anche essere demolito o acquisito al patrimonio del Comune.

Non è possibile dare una risposta certa alla domanda, poiché il campo è aperto a due soluzioni o ipotesi, entrambe plausibili:

- a.** Una posizione abbastanza rigorosa afferma che il valore di mercato di un immobile da demolire non può essere diverso dal valore dell'area nuda al netto dei costi di demolizione e asporto dei materiali di risulta. Ese, come può capitare, il valore dell'area è piuttosto esiguo, ciò finisce per fornire un valore negativo;
- b.** Una posizione più attenta alle dinamiche locali, soprattutto al sud, dove



l'abusivismo è così diffuso che un Sindaco non può pensare di abbattere tutto, segnala che, a dispetto dell'incomerciabilità prevista dalla legge, e del rischio di demolizione, questi immobili hanno un proprio, se pur limitato, commercio "*praeter legem*" e conservano anche un valore d'uso poiché il rischio di demolizione è piuttosto remoto, non fosse altroche per motivi statistici. In questa ottica bisognerebbe immaginare qualesia la somma che l'acquirente è disposto a rischiare, tenuto conto che in caso di demolizione dovrebbe farsi carico anche delle relative spese, e nel caso di acquisizione al patrimonio del Comune vedrebbe completamente perso il suo investimento; in entrambi i casi trattasi di un investimento ad alto rischio.

Nel caso in questione, inoltre, è opportuno aggiungere che trattasi di ristrutturazione abusiva risalente, e che fino ad oggi gli immobili non sono stati interessati da alcuna ordinanza da parte dell'Amministrazione comunale; peraltro, dopo tanti anni, eventuali provvedimenti sanzionatori appaiono quantomeno improbabili ed anche, mi permetto di aggiungere, difficilmente giustificabili dal punto di vista del pubblico interesse.

E' convincimento dello scrivente dover aderire alla seconda ipotesi (ipotesi b), e cioè valutare gli immobili in termini percentuali rispetto al valore di mercato. A tal proposito è opportuno segnalare che anche la Suprema Corte (Cass. Civ., Sez. II, n. 17878 del 24.11.2003) afferma che "*se un bene, ancorché incomerciabile, sia suscettibile di produrre, comunque, reddito, di tale capacità devesi tener conto ai fini della stima del suo valore*".



Quindi, data la situazione si può pensare che un accettabile valore previsionale possa essere pari al **30%** del valore di mercato dei cespiti, ipotizzati legittimi dal punto di vista urbanistico.

Sottolineo che il sottoscritto non è abituato a fare previsioni estimative di tal genere, ma il caso in questione non può essere trattato altrimenti, in quanto ribadisco, i volumi erano preesistenti, se pur organizzati in modo diverso, da epoca molto remota, e certamente antecedente al 1967.

Quindi, per poter quantificare una percentuale pari al **30%**, è necessario individuare il più probabile valore di mercato di immobili simili, nell'ipotesi che siano legittimi dal punto di vista urbanistico.

Per quanto concerne l'**unità immobiliare n. 4**, bisogna considerare che essa nella sua consistenza originaria, come indicato nella planimetria catastale, essendo di antica costruzione, era certamente preesistente al 1967, quindi, è fatta salva la commerciabilità. Non si può dire lo stesso per i locali cucina e bagno, che da quanto si desume dalle foto aeree e dalla cartografia STR del Comune di Napoli, nella loro attuale volumetria, sono stati completati tra il 1983 e il 1985.

Pertanto, per tali volumi valgono le medesime considerazioni fatte in precedenza, anche se, a proposito di tale unità immobiliare, si devono considerare le spese di demolizione del locale dispensa, che essendo stato realizzato successivamente al 1985, non può neanche essere trasferito nell'ambito di un giudizio divisorio.

Si fa presente che, anche in tal caso, i volumi aggiunti, insistono da oltre trent'anni, e non sono stati fino ad oggi interessati da ordinanze di



demolizione.

## **VALUTAZIONE DEI BENI DA DIVIDERE**

Per la valutazione dei cespiti il giudizio di stima sarà formulato attraverso il procedimento sintetico e diretto, che valuta un bene in base ad analogie e correlazioni con beni dello stesso tipo, aventi caratteristiche simili a quello da stimare, dei quali siano noti i valori attribuiti dal mercato immobiliare.

Dopo i necessari rilievi fatti in sito dal sottoscritto, da indagini di mercato effettuate per stabilire il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili, presso agenzie immobiliari ed operatori del settore, è stato possibile valutare i cespiti in questione, tenuti presenti i valori di mercato di beni aventi caratteristiche simili.

Il valore di mercato di un fabbricato dipende dalle cosiddette **condizioni o caratteristiche intrinseche ed estrinseche**.

Le condizioni o caratteristiche intrinseche di un'unità immobiliare si possono dividere in quelle relative all'intero edificio e quelle interne relative all'unità immobiliare:

Sono condizioni intrinseche dovute alla tipologia del fabbricato:

- l'epoca di costruzione e storia del fabbricato;
- i caratteri architettonici;
- le caratteristiche delle strutture o tipologia costruttiva;
- la tipologia edilizia o grado delle finiture;
- le caratteristiche degli spazi condominiali coperti e scoperti;
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato;





- la presenza o meno di ascensore;

Sono condizioni intrinseche dovute alla tipologia ed alla collocazione dell'unità immobiliare:

- il livello di piano di appartenenza;
- la prospicienza o veduta;
- l'orientamento, la luminosità e l'eventuale panoramicità;
- le dotazioni tecnologiche e di servizi;
- la dotazione di balconi e terrazze;
- la distribuzione interna (superficie di calpestio di ogni vano);
- la qualità delle rifiniture interne (pavimenti, pareti, soffitti, porte, finestre ecc.);
- la qualità e stato di efficienza degli impianti;
- la dimensione o grandezza anche dei locali adibiti a servizi;
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare;

Sono invece condizioni intrinseche di tipo reddituale, legale e catastale:

- l'assenza o meno di servitù, diritti, oneri ecc.;
- l'eventuale locazione dell'unità immobiliare;
- se trattasi di edilizia economico-popolare e/o sovvenzionata;
- la regolarità della costruzione (concessione edilizia o licenza, concessione in sanatoria) e la conformità alle norme urbanistiche;
- l'esistenza e la regolarità dei dati catastali.

Le condizioni o caratteristiche estrinseche sono quelle relative all'ambiente circostante considerato nei suoi diversi aspetti: naturale, sociale ed economico. Sono, quindi, condizioni estrinseche, cioè dovute all'ubicazione



del fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- il comune d'appartenenza del fabbricato;
- la posizione, l'ubicazione o la zona urbanistica dell'edificio rispetto al centro urbano (centro, semicentro, periferia);
- l'accessibilità, lo stato della viabilità, la presenza di servizi di trasporto pubblico, l'adiacenza o meno ad arterie di traffico;
- la presenza di strutture pubbliche (scuole, uffici pubblici, mercati, impianti sportivi, parcheggi ed esercizi commerciali e loro distanza);
- l'efficienza o meno di alcuni servizi pubblici per quanto concerne la fornitura di acqua, luce, gas, la pulizia delle strade, ecc.;
- le condizioni climatiche e la salubrità esistenti in zona;
- l'attitudine della zona ad essere sede di fabbricati per particolari attività;
- le destinazioni alternative rispetto a quella attuale;
- la possibilità di sviluppo della zona;
- il tessuto urbanistico e sociale;
- le variabili ambientali quali:
  1. la vicina presenza o meno di verde pubblico (parchi, giardini, svago);
  2. l'assenza o meno di inquinamento dell'aria ecc.;
  3. l'assenza di rumori molesti (da traffico o da attività produttive);
  4. la qualità panoramica dell'affaccio.

### **Beni in Napoli alla Via Agnano Astroni n. 354**

I beni in questione sono costituiti da un lotto di terreno con entrostanti fabbricati rurali ormai diruti, per cui è necessario fare alcune considerazioni inerenti sia ai suoli che ai fabbricati.



Il valore di mercato di un terreno dipende da numerosi fattori. I più importanti sono:

1. il coefficiente di utilizzabilità dell'area, che è dato dal rapporto tra la superficie che può essere coperta e la superficie totale dell'area;
2. la conformazione planimetrica del suolo, che può determinare una limitazione o, addirittura un impedimento, del suo eventuale utilizzo edificatorio;
3. lo sviluppo del fronte stradale e la profondità interna dell'area;
4. l'andamento topografico del terreno;
5. la dimensione;
6. l'ubicazione, che spesso influisce sul valore più delle altre caratteristiche: è evidente che le aree ubicate alla periferia dei centri urbani sono appetite dal mercato in misura minore rispetto a quelle situate in zone centrali;
7. i mezzi di collegamento con il centro urbano e lo stato di transitabilità delle strade;
8. le norme in vigore del regolamento edilizio e del piano regolatore;
9. la presenza o meno nella zona di centri di grande distribuzione, uffici, scuole, chiese, ospedali, commissariati di pubblica sicurezza, ecc.;
10. la salubrità della zona, la facilità di accesso, lo stato di manutenzione e pulizia stradale ecc.

Ai fini della valutazione risulta obbligatorio tener conto della destinazione urbanistica dei terreni in questione. Infatti le aree oggetto della presente causa, come tutte le aree, sono soggette ad una precisa destinazione e



normativa d'uso definita dallo strumento urbanistico del territorio Comunale in cui esse ricadono. Il loro valore di mercato è condizionato, di norma, dalla possibile trasformazione del bene in riferimento a tale strumento. La destinazione urbanistica è stata precedentemente indicata.

Per quanto concerne i manufatti ivi insistenti valgono le considerazioni di carattere generale, e relative alle condizioni intrinseche ed estrinseche, già elencate ed esposte per gli immobili in generale, per cui si rimanda integralmente ad esse.

Va riferito che la zona in cui è ubicato il lotto in questione si trova all'interno della cosiddetta conca di Agnano, e quindi nella porzione periferica occidentale del territorio comunale di Napoli. Tale area rappresenta il più antico dei crateri estinti che formano lo scenario vulcanico dei Campi Flegrei a nord di Napoli, urbanizzato da edilizia popolare fin dal 1904, e dal 1911 l'attivazione degli edifici in stile Liberty delle Terme di Agnano. Il cratere è attraversato da est ad ovest dalla Tangenziale di Napoli. Tutta quanta la zona di Agnano è interessata da fenomeni naturali collegati all'origine vulcanica del territorio; fu sede in tempi geologici di un antico vulcano subaereo che non si spense propriamente del tutto subentrando ciò che è definita azione postuma solfatarica che andò a sua volta attenuandosi col tempo fino alle sue attività residue dando luogo, in tempi più recenti, all'emanazione di acido carbonico.

La cinta craterica considerata come la grande cerchia anteriore che abbraccia a sé il cratere posteriore degli Astroni da 200 metri a settentrione discende ripidamente a mezzogiorno laddove gli speroni di questo cratere agganciano



quelli del vulcano della Solfatara rialzandosi nuovamente fino al Monte Spina per poco più di 160 metri.

Certamente l'area in questione è caratterizzata da un certo livello di urbanizzazione, ma la vicinanza della Tangenziale, dell'ippodromo e delle Terme di Agnano, nonché di una vasta zona (Via Pisciarelli) con numerosi capannoni industriali ed artigianali, rende l'urbanizzazione ad uso abitativo non particolarmente rilevante. Qui l'attività edilizia in passato è stata caratterizzata da ampie fasce di abusivismo, intervallate da terreno agricolo, creando un tessuto mediamente urbanizzato, con medio-bassa appetibilità da parte del mercato.

A tal scopo si allega un'immagine satellitare (allegato "D"), dalla quale si può evincere in modo chiaro quanto precedentemente affermato.

In riferimento alla stima effettuata dal precedente CTU, non concordo su alcuni punti.

Le condizioni di abbandono del fabbricato oggetto di stima, impongono una certa prudenza nella valutazione, in quanto ai già contenuti valori di mercato vanno detratte le ingenti spese necessarie per riportare l'immobile in condizioni di ordinarietà e normalità.

I valori unitari, sia del fabbricato che del terreno, sono stati individuati sulla base di una puntuale indagine di mercato rivolta agli operatori del settore più attivi nella zona in questione (TECNOCASA, TEMPOCASA, LUCCHESI IMMOBILIARE, TECNORETE, CROSS IMMOBILIARE, CIOTOLA IMMOBILIARE, L'IMMOBILIARE RE), ed anche presso privati.

La maggior parte degli operatori mi hanno indicato per le unità immobiliari



valori compresi tra gli **€ 400,00/mq** e gli **€ 500,00/mq**. Utilizzando un dato medio, si avrà un valore unitario pari ad **€ 450,00/mq**.

Per quanto concerne la stima operata dal precedente CTU si ritengono, quindi, leggermente sovrastimati i fabbricati rurali, in quanto, peraltro, le spese di risanamento difficilmente potrebbero essere inferiori ad **€1.000,00/mq**, ed anche superiori. Pertanto, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario di **€ 450,00/mq** per i manufatti, tenuto conto non solo delle loro pessime condizioni di manutenzione e conservazione e del fatto che sono state considerate superfici al lordo di tutti i muri, che in questi casi sono consistenti.

Per i comodi rurali si ritiene congruo un valore pari ad **€ 200,00/mq**.

Alla luce di tali considerazioni, si avranno i seguenti valori:

**mq 450,00 x € 175,00/mq = € 78.750,00**, che corrisponde al più probabile valore di mercato del fabbricato rurale di cui al precedente punto 1 (fabbricato su due livelli), nello stato in cui si trova, e con l'approssimazione pertinente al giudizio di stima.

**mq 200,00 x € 38,00/mq = € 7.600,00**, che corrisponde al più probabile valore di mercato del fabbricato rurale di cui al precedente punto 2 (p.lla 59), nello stato in cui si trova, e con l'approssimazione pertinente al giudizio di stima.

**mq 200,00 x € 21,00/mq = € 4.200,00**, che corrisponde al più probabile valore di mercato del fabbricato rurale di cui al precedente punto 3 (p.lla 61), nello stato in cui si trova, e con l'approssimazione pertinente al giudizio di stima.



**TOTALE VALORE FABBRICATI RURALI = € 78.750,00 + € 7.600,00  
+ € 4.200,00 = € 90.550,00**

Per quanto concerne l'appezzamento di terreno sul quale insistono i manufatti, come precedentemente detto, sarà necessario differenziare le varie superfici. Infatti, non concordo con il metodo utilizzato dal precedente collega, il quale, a mio modesto avviso, in modo generico, ha considerato uguali tutte le superfici, ad eccezione di quelle delle p.lle 1695, 1795 e 1796, inoltre utilizzando un valore unitario piuttosto alto, pari cioè ad **€ 120,00/mq**, da cui scaturisce un valore addirittura di **€ 60,00/mq** per le p.lle 1695, 1795 e 1796

Ad esempio la superficie della strada di accesso, non può essere considerata al pari di un'area di corte in cui allestire una zona relax o un piccolo giardino, anche perché su essa grava una servitù di passaggio, per cui ho ritenuto opportuno differenziare in modo specifico le diverse aree.

Inoltre, il valore unitario, sempre a mio modesto avviso, non tiene conto del fatto che trattasi di terreno agricolo e inedificabile, vista la normativa vigente. Certamente, per le aree considerate "strettamente" di corte, in quanto a servizio del fabbricato, è possibile ipotizzare un valore ben più elevato di quello di un suolo agricolo, ma non per le restanti aree che hanno un utilizzazione molto più limitata.

Dalla mia personale indagine di mercato è emerso che i valori dei terreni in zona sono certamente più bassi. Considerato che in parte trattasi di area di corte di fabbricato, si può assegnare un valore massimo di **€ 80,00/mq**.

Partendo da tale valore, che già è largamente superiore ai valori unitari dei



terreni in zona e che, quindi, comprende il fatto di essere a servizio di un fabbricato, si può assegnare un valore di **€ 40,00/mq** al suolo occupato dalla strada di accesso, di **€ 60,00/mq** alla porzione a margine della p.lla

59. Infine, per il suolo che di fatto è in buona parte costituito da una scarpata, e di fatto inutilizzabile, quale quello delle p.lle 1695, 1795 e 1796, ritengo congruo un valore unitario di **€ 15,00/mq**. Per quanto concerne il suolo “di fatto” sottratto dalla sig.ra Fiorellino, la porzione che rappresenta in parte la prosecuzione della strada e da cui ha accesso la proprietà Fiorellino, sarà computata ad **€ 60,00/mq**, mentre la porzione della p.lla 608, come il resto della superficie circostante ad **€ 80,00/mq**.

Pertanto, in questo caso avremo i seguente valori:

**Area 1 - mq 132,30 x € 40,00/mq = € 5.292,00**

**Area 2 - mq 214,40 x € 15,00/mq = € 3.216,00**

**Area 3 - mq 97,60 x € 60,00/mq = € 5.856,00**

**Area 4 - mq 204,00 x € 80,00/mq = € 16.320,00**

**Area 5 - (mq 37,50 x € 60,00/mq) + (mq 13,50 x € 80,00/mq) = € 3.330,00**

**TOTALE VALORE TERRENO = € 5.292,00 + € 3.216,00 + € 5.856,00 + € 16.320,00 + € 3.330,00 = € 34.014,00**

Sulla base di tutte le precedenti considerazioni, il più probabile valore di mercato dell'intero lotto comprendente ruderi e terreno, risulta essere:

**€ 90.550,00 + € 34.014,00 = € 124.564,00**





## **Beni in Napoli alla Via Palazziello n. 46 (già n. 20)**

La zona in cui sono ubicati gli immobili in Napoli è il quartiere di Soccavo, in particolare in una porzione periferica dello stesso, ed in un'area quasi per nulla appetita a causa di sfavorevoli caratteristiche di natura "ambientale".

Per poter cercare di individuare il più probabile valore di mercato, penso sia necessario inquadrare l'area in questione. Eccome come viene descritta in un articolo trovato sul web, in riferimento alle cosiddette "stese" nell'anno 2016: *"Insomma, è una specie di Far west, ma senza più sceriffi né bandiere. Una gara a chi si fa più cattivo, terrorizzando i nemici ma anche chi vorrebbe solo vivere in pace. Da una parte, i guaglioni del rione Traiano, legati (ma poco) alle famiglie più tradizionali della droga. Dall'altra, quelli delle case in Via Palazziello a Soccavo vecchia, area densa di topaie, amianto e palazzine popolari: è qui l'epicentro delle "stese", è qui che si contende il 'primato" a quelli di Traiano nel mega-business degli stupefacenti. verso il quartiere di Pianura"*.

Ed ancora, in un altro articolo del 2017: *"La cattura di \*\*\*, figlio del boss \*\*\*, cattura eseguita dai carabinieri del Nucleo operativo di Bagnoli a Via Palazziello nel quartiere Soccavo, è segno evidente del rinnovato attivismo del gruppo. Un gruppo, quello dei \*\*\*, che, stando alle ultime informative di polizia, avrebbe stretto un patto militare e commerciale con i \*\*\* di Pianura, il clan di Pianura messo a nudo dalle dichiarazioni del suo boss \*\*\* 'bianchina' da un mese e mezzo collaboratore di*



*giustizia. Secondo le ultime indiscrezioni i \*\*\* (che hanno il proprio feudo proprio in Via Palazziello) sarebbero stati visti insieme a quello che gli inquirenti considerano il nuovo reggente del sodalizio di Via Cannavino”.*

Purtroppo, in una città come Napoli è necessario, anche per l'attività estimativa, fare attenzione ad alcune variabili che certamente non possono reperirsi su alcun testo di Estimo.

I beni in questione fanno parte di un lotto di antica edificazione, inserito però all'interno di un'area caratterizzata da numerosi fabbricati realizzati con piani di edilizia economica e popolare, nell'ambito degli interventi di sostituzione edilizia dei prefabbricati pesanti realizzati nel post-terremoto del 1980. Per maggiore chiarezza si allega un'immagine satellitare del lotto in questione, contornato in colore rosso, inserito in un'ampia inquadratura territoriale (allegato “E”).

I valori unitari sono stati individuati sulla base di un'indagine di mercato rivolta agli operatori del settore più attivi nella zona in questione (TECNOCASA, TEMPOCASA, LUCCHESI IMMOBILIARE, TECNORETE, CROSS IMMOBILIARE, CIOTOLA IMMOBILIARE, L'IMMOBILIARE RE).

La maggior parte degli operatori mi ha dichiarato che il mercato in tale microarea è depresso con scarsissime compravendite, e riguardanti soluzioni in migliori condizioni di manutenzione e conservazione. Tenuto conto di fabbricati non lontani e, facendo le dovute differenze, mi hanno indicato valori intorno agli **€ 1.200,00/mq**, per unità immobiliari in normale stato



di manutenzione e facenti parte di fabbricati con migliori caratteristiche intrinseche.

Appare evidente che vanno considerate le opportune detrazioni, in particolar modo per le condizioni di degrado delle unità immobiliari nn. 2 e 3. Per l'unità immobiliare n. 4 si precisa che, per le superfici legittime dal punto di vista urbanistico (mq 31,70 + mq 10,60 di superficie ragguagliata per l'area di corte), verranno considerate a valore unitario pieno, le altre moltiplicate per un coefficiente di **0,30**, data la loro natura abusiva, come precedentemente illustrato nel paragrafo inerente alla legittimità urbanistica. Un'ordinaria ristrutturazione può essere valutata, in base all'attuale mercato, in circa agli **€ 500,00/mq - € 600,00/mq**. Sulla base di tali considerazioni, ritengo opportuno considerare per l'unità immobiliare n. 2 un valore unitario di circa **€ 450,00/mq**, per l'unità immobiliare n. 3 un valore unitario di circa **€ 650,00/mq**, e per l'unità immobiliare n. 4 un valore unitario di circa **€ 900,00/mq**.

Come precedentemente segnalato vanno detratte, per l'unità immobiliare n. 4, le spese per il ripristino dello stato dei luoghi per il locale dispensa realizzato dopo il 1985 sull'area di corte. Tali spese possono essere quantificate "a corpo" in **€ 1.200,00**.

Quindi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avremo:

**UNITA' IMMOBILIARE N. 1 - (lotto di terreno con entrostanti fabbricati rurali, in Napoli alla Via Agnano Astroni n. 354)**

**€ 124.564,00**



**UNITA' IMMOBILIARE N. 2** - (locali terranei alla Via Vicinale Palazziello n. 46, p.IIa 7, sub 16, scheda n. 3748)

€ 450,00/mq x mq 41,30 = € 18.585,00

**UNITA' IMMOBILIARE N. 3** - (appartamento alla Via Vicinale Palazziello n. 46, primo e secondo piano, p.IIa 7, sub 13, scheda n. 3748)

€ 650,00/mq x mq 94,70 x 0,30 = € 18.466,50

**UNITA' IMMOBILIARE N. 4** - (appartamento alla Via Vicinale Palazziello n. 46, piano terra, p.IIa 6, sub 2, scheda n. 3750, con ulteriore zonetta di terreno individuata in Catasto Terreni al foglio 125, p.IIa 643)

(€ 900,00/mq x mq 42,30) + (€ 900,00/mq x mq 13,00 x 0,30) = € 41.580,00 - € 1.200,00 = € 40.380,00

**TOTALE ASSE EREDITARIO = € 201.995,50**

### **DIVISIBILITA' DEI BENI**

Occorre fare alcune preliminari considerazioni sul concetto giuridico di comoda divisibilità di un immobile che non coincide con il più semplice e diretto concetto di divisibilità fisica dello stesso.

Infatti l'art. 720 c.c. prevede che se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intermassa non può farsi senza il loro frazionamento, essi devono essere



compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nella porzione di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto.

Tralasciando il riferimento al “pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene” (di scarsa rilevanza pratica), passerò al concetto di comoda divisibilità.

Per “comoda divisibilità” si intende non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, un bene il quale perda il minimo possibile dello originario valore e non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero. Più volte la Suprema Corte si è espressa in tal senso.

L'esigenza è di far sì che porzioni ottenute dall'insieme raggiungano il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

Uno dei modi per ottenere l'eguaglianza delle porzioni è il ricorso al conguaglio in denaro. Ai sensi dell'art. 728 c.c., l'ineguaglianza in natura nelle porzioni si corregge imponendo il pagamento di una somma di denaro nella misura necessaria a correggere la sproporzione.

A ben vedere, il ricorso al conguaglio può giustificarsi in due ipotesi:



- a) nel caso di bene indivisibile attribuito per intero ad una sola porzione;
- b) nel caso di porzioni che, ancorché omogenee, non risultino di valore esattamente uguale.

Normalmente, però, è prassi consolidata escludere il ricorso al conguaglio quando questo costituisca una frazione della quota di entità superiore al 20% del valore della quota stessa. A ritenere diversamente si finirebbe, infatti, per formare una porzione costituita in prevalenza da beni estranei alla massa.

Per quanto concerne la divisibilità dei beni in questione, è necessario fare alcune considerazioni.

In primo luogo confermo il giudizio di indivisibilità, espresso dal precedente CTU, per il lotto di terreno in Napoli, alla Via Agnano Astroni, in quanto rappresenta un bene che ha un suo significato economico soltanto se considerato nella sua interezza. Un suo frazionamento vedrebbe certamente ridotto il valore delle scaturende quote rispetto all'intero, ed inoltre unico è il fabbricato che potrebbe essere adibito ad abitazione.

Per quanto concerne i beni in Napoli alla Via Palazziello n. 46, correl'obbligo sottolineare che le unità immobiliari nn. 2 e 3, vanno certamente ricomprese insieme a formare un unico lotto, per un motivo molto semplice: il fatto che l'unità immobiliare n. 2 sia puntellata e posizionata in parte sotto l'unità immobiliare n. 3 impone che l'eventuale recupero di quest'ultima presuppone il consolidamento statico della sottostante.

L'assegnazione di un'unità ad un dividente, e dell'altra ad un diverso dividente, potrebbe creare non pochi problemi qualora l'assegnatario



dell'unità immobiliare n. 3 volesse procedere al risanamento, e il condividente dell'unità immobiliare n. 2 si opponesse al recupero statico di quest'ultima. Appare evidente che entrambe devono costituire un lotto unico. Resta come terzo lotto, l'unità immobiliare n. 4. In sintesi, in presenza di tre condividenti ci troviamo ad avere tre lotti, per cui sembrerebbe fattibile un progetto divisionale.

Ma la notevole differenza di valori tra il lotto costituito dai beni in Napoli, alla Via Agnano Astroni n. 354, e i restanti due, determina un conguaglio da versare per l'assegnatario del "fondo in Agnano", di gran lunga superiore al **20%**.

Qualora si voglia considerare il limite del 20% del conguaglio invalicabile, la massa è da ritenersi non comodamente divisibile. Viceversa, poiché come precedentemente detto, il limite del 20% è una prassi e non una norma, mi permetto comunque di redigere un progetto divisionale, che resterebbe comunque un suggerimento alle parti per un'eventuale soluzione transattiva, sempre auspicabile.

## **PROGETTO DIVISIONALE E FORMAZIONE DELLE QUOTE**

Sulla base della considerazioni su esposte e della stima effettuata, ritengo opportuno, comunque, presentare, eventualmente come mero suggerimento tecnico, un progetto di comoda divisione, nonostante un conguaglio da versare sia di gran lunga superiore al 20%.



La massa da dividere presenta un valore complessivo pari ad **€ 201.995,50**  
per cui dovranno formarsi sette quote del valore ciascuna di **€ 67.331,83**.

### **QUOTA N. 1**

Tale quota sarà costituita dall'intero lotto in Napoli, alla Via Agnano Astroni n. 354, con entrostanti fabbricati rurali diruti, come indicati e descritti in precedenza:

**Unità immobiliare n. 1 = € 124.564,00**

**TOTALE VALORE QUOTA N. 1 = € 124.564,00**

L'assegnatario di tale quota dovrà versare un conguaglio in denaro pari ad € 57.232,17.

### **QUOTA N. 2**

Tale quota sarà costituita dalle unità immobiliari nn. 2 e 3, così come precedentemente individuate e descritte, con i proporzionali diritti sulle parti comuni:

**Unità immobiliare n. 2 = € 18.585,00**

**Unità immobiliare n. 3 = € 18.466,50**

**TOTALE VALORE QUOTA N. 2 = € 37.051,50**

L'assegnatario di tale quota dovrà ricevere un conguaglio in denaro pari ad € 30.280,33.





### **QUOTA N. 3**

Tale quota sarà costituita dall'unità immobiliare n. 4, così come precedentemente descritta, con i proporzionali diritti sulle parti comuni:

**Unità immobiliare n. 4 = € 40.380,00**

**TOTALE VALORE QUOTA N. 3 = € 40.380,00**

L'assegnatario di tale quota dovrà ricevere un conguaglio in denaro pari ad € 26.951,83.

Nella **Tabella n. 2** vengono riassunti i valori delle quote e dei relativi conguagli in denaro.

### **TABELLA N. 2**

<b>Quote</b>	<b>Valore quota</b>	<b>Conguaglio da versare</b>	<b>Conguaglio a favore</b>
<b>Quota 1</b>	<b>€ 124.564,00</b>	<b>€ 57.232,17</b>	
<b>Quota 2</b>	<b>€ 37.051,50</b>		<b>€ 30.280,33</b>
<b>Quota 3</b>	<b>€ 40.380,00</b>		<b>€ 26.951,83</b>

### **MIGLIORIE APPORTATE DAL SIG. \*\*\***

Nell'udienza di conferimento dell'incarico uno dei quesiti posti è stato il seguente: *“Stabilisca il valore oggettivo secondo medi prezzi di mercato delle opere di miglioramento eseguite da \*\*\* sui beni comuni di Via Palazziello ed elabori un progetto per il relativo rendiconto (domanda riconvenzionale subordinata articolata da \*\*\*)”*. Nel fascicolo di parte convenuta relativo al sig. \*\*\*, è



presente un computo metrico estimativo, redatto dal geom. Vecchione, nel quale vengono indicate opere di miglioramento per un totale di € 43.000,00. Preliminarmente, corre l'obbligo precisare che le opere elencate dal CTP non hanno alcun riscontro di documentazione contabile, né è possibile stabilire con certezza l'epoca di realizzazione delle stesse.

Certamente è possibile affermare che dall'esame delle caratteristiche delle finiture, e dal loro stato di manutenzione, appaiono comunque compatibili con l'arco temporale in cui lo stesso \*\*\* ha goduto dell'immobile.

Bisogna precisare, però che in merito alle opere abusive realizzate, fedeli al ragionamento estimativo precedentemente adottato, è possibile riconoscere soltanto la quota parte delle migliorie, così come effettuato per la stima del più probabile valore di mercato: cioè se i locali sono stati valutati al 30% del valore unitario, lo stesso si dovrà effettuare per le spese relative alle migliorie. Inoltre, bisogna tener conto, che sulla base dell'attuale stato dei luoghi, è necessario considerare, se pur in modo obbligatoriamente approssimativo, la vetustà delle opere e, quindi, il deprezzamento delle stesse.

Il modo più idoneo, a mio modesto avviso, è quello di considerare un valore unitario per tali miglioramenti. Si può considerare congruo un valore di **(€ 250,00/mq**, per cui avremo:

$$\mathbf{(\text{€ } 250,00/\text{mq} \times \text{mq } 42,30) + (\text{€ } 250,00/\text{mq} \times \text{mq } 13,00 \times 0,30) = \text{€ } 11.550,00}$$

A tale somma vanno aggiunti, a corpo, **€ 2.500,00**, per i lavori relativi alle



parti comuni.

La somma totale, a mio avviso riconoscibile, per le migliorie apportate, è pari ad **€ 14.050,00**.

### **USO ESCLUSIVO DEGLI IMMOBILI EDETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO RELATIVO AL GODIMENTO**

Nell'udienza di conferimento dell'incarico uno dei quesiti posti è stato il seguente: *“Il CTU, all’esito degli accertamenti già indicati, vorrà altresì determinare, nell’eventualità, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l’uso esclusivo, o della percezione di eventuali frutti di locazione”*.

Nel fascicolo di parte attrice, nel “deposito della relazione notarile integrata e memoria istruttoria”, alla pag. 400 si legge: *“Ed egli infatti dimentica o finge di ignorare che abita in uno solo degli immobili pervenuti in successione – rectius: quello a piano terra nell’angolo di sinistra di fronte al cancello col già civico 20 ora 46, prima tenuto in locazione abitativa per moltissimi anni dal signor \*\*\* e famiglia, poi vuoto – a titolo di comodato gratuito concessogli dagli atri coeredi, pur in considerazione dell’incarico di amministratore dei beni caduti in successione da lui svolto fino al 19.05.2003, data in cui ha rassegnato le dimissioni. Lo stesso \*\*\* pure dimentica o finge di ignorare che la germana \*\*\*, prima con la genitrice \*\*\* e poi anche con la sua famiglia, ha abitato sino al 1989*



*nell'immobile – p.T. p. 1 e terrazzo con un locale – sito a sinistra del cancello col civico già 20 ora 46 e che tuttora ivi custodisce suo ciarpame. Tali circostanze, unitamente ad altre, provate con documenti, che saranno oggetto di attenta analisi al momento opportuno, fanno venire meno la pretesa di acquisto per usucapione accampata dallo stesso \*\*\*”.*

Sulla base di quanto sopra affermato, il sottoscritto calcolerà il corrispettivo del godimento esclusivo per l'unità immobiliare n. 4, occupata da \*\*\* e dal suo nucleo familiare, a partire dalla data del 19.05.2003 fino all'attualità, mentre per le unità immobiliari nn. 2 e 3, occupate dalla sig.ra \*\*\* e dal suo nucleo familiare, a partire dalla data del 28.05.1983 fino al 30.09.1989.

Per le unità immobiliari occupate da condividenti o da loro familiari, si è ritenuto opportuno individuare dei valori locativi ordinari di mercato.

L'indagine di mercato si è svolta presso agenzie immobiliari ed operatori del settore, chiaramente depurati di tutte le variabili di cui in precedenza.

A partire dai valori attuali, sicuramente più precisi e certi, si è ricostruito a ritroso, la serie storica dei canoni di locazione, tenuto conto dell'andamento dei canoni di locazione a partire dall'anno 2003 ad oggi; andamento notoriamente dapprima crescente decrescente, in quanto gli anni 2007-2008 hanno segnato il picco dell'ascesa del mercato immobiliare, anche per quanto riguarda le locazioni; successivamente i valori sono gradualmente e sensibilmente diminuiti, anche se meno dei valori di compravendita.

Appare logico che i dati riportati risentono di una certa approssimazione per



la notevole difficoltà di individuare in maniera puntuale le differenze tra i singoli anni; pertanto, la differenza tra i valori locativi al 2003 e quelli all'attualità, verrà "spalmata" in maniera costante nel tempo.

Nelle successive tabelle vengono riportati i valori dei canoni di locazione relativi agli immobili.

Ancor più complessa la ricostruzione dei valori locativi imputabili alla sig.ra \*\*\* per gli anni dal 1983 al 1989. L'andamento è stato pressoché costante in tali anni. Per l'anno 1983 si ritiene congruo un valore di **£ 500.000**, pari ad **€ 258,23**, per entrambe le unità immobiliari.



**TABELLA N. 3 - Valori locativi dell'unità immobiliare n. 4 dal  
19.05.2003 all'udienza dell'08.11.2018**

Anno	Canone mensile		Canone annuo	
2003	x 7,33		€ 200,00	€ 1.466,00
2004			€ 210,00	€ 2.520,00
2005			€ 220,00	€ 2.640,00
2006			€ 230,00	€ 2.760,00
2007			€ 240,00	€ 2.880,00
2008			€ 250,00	€ 3.000,00
2009			€ 240,00	€ 2.880,00
2010			€ 230,00	€ 2.760,00
2011			€ 220,00	€ 2.640,00
2012			€ 210,00	€ 2.520,00
2013			€ 200,00	€ 2.400,00
2014			€ 200,00	€ 2.400,00
2015			€ 200,00	€ 2.400,00
2016			€ 200,00	€ 2.400,00
2017			€ 200,00	€ 2.400,00
2018	x 10,25		€ 200,00	€ 2.050,00
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 40.116,00</b>	

Considerato che il sig. \*\*\* era comproprietario di un terzo, dovrebbe versare un terzo a ciascuno dei due dividendi.

Per cui avremo:

**€ 40.116,00 : 3 = € 13.372,91, a \*\*\*;**

**€ 40.116,00 : 3 = € 13.372,91, a \*\*\*.**



**TABELLA N. 4 - Valori locativi delle unità immobiliari nn. 2 e 3  
dal 28.05.1983 al 30.09.1989**

Anno	Canone mensile		Canone annuo	
1983	x 7		€ 258,23	€ 1.807,61
1984			€ 258,23	€ 3.098,76
1985			€ 258,23	€ 3.098,76
1986			€ 258,23	€ 3.098,76
1987			€ 258,23	€ 3.098,76
1988			€ 258,23	€ 3.098,76
1989	x 9		€ 258,23	€ 2.324,07
<b>TOTALE</b>			<b>€ 19.625,48</b>	

Considerato che le unità immobiliari erano abitate unitamente alla madre \*\*\*, andrà computata la sola quota pari alla metà, nonché a questava detratta la quota di un terzo della metà (un sesto del totale), per cui va calcolato un sesto da versare a ciascun dividente.

Per cui avremo:

**€ 19.625,48 : 6 = € 3.270,91**, a \*\*\*;

**€ 19.625,48 : 6 = € 3.270,91**, a \*\*\*.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI INTESTATARI CATASTALI  
(COSIDDETTO “ALLINEAMENTO SOGGETTIVO”)**

Il mandato conferitomi contiene anche il seguente quesito:

- *Proceda all'individuazione degli intestatari catastali, nonché alla verifica della loro conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52,*



*introdotto dall'art. 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni nella legge 30 luglio 2010 n. 122 (cosiddetto "allineamento catastale soggettivo").*

In merito al cosiddetto "**allineamento soggettivo**", si può affermare che gli intestatari di tutte le particelle componenti il lotto di terreno in Napoli, alla Via Agnano Astroni n. 354, sono corretti, in quanto intestate ai tre condividenti.

Si fa comunque notare che le superfici catastali riportate nelle visure, differiscono in alcuni casi, anche in maniera sensibile, rispetto a quelle rappresentate nello stralcio catastale di mappa, a dimostrazione di un errata indicazione delle dette superfici nel frazionamento.

Inoltre, in quanto non più esistenti, andrebbero soppressi fabbricati rurali rappresentati dalle particelle 58 e 60.

In riferimento ai cespiti alla Via Vicinale Palazziello n. 46, si può riferire quanto segue:

- L'intestazione dell'unità immobiliare n. 2 (p.lla 7, sub 16), qualora suia questo l'identificativo catastale, non è corretta in quanto non sono presenti i nominativi dei tre condividenti;
- L'intestazione dell'unità immobiliare n. 3 (p.lla 7, sub 13), non è corretta in quanto oltre i tre condividenti compare ancora il nome del *de cuius*. Inoltre, l'unità immobiliare è ancora accatastata con una consistenza di 2,5 vani catastali, chiaramente inadeguata ai due livelli su cui si sviluppa attualmente.





## **OSSERVAZIONI ALLE NOTE TECNICHE DI PARTE**

Mi sono pervenute le note redatte dal geom. Giuseppe Vecchione, CTP per il sig. \*\*\*, in data 13.09.2018 dall'ing. Giovanni Luigi Infante, CTP per il sig. \*\*\*, mentre il geom. Francesco Romano in data 14.09.2018, mi ha comunicato che non aveva obiezioni da fare alla relazione.

### **Osservazioni alle note di parte redatte dal geom. Giuseppe Vecchione, CTP per il sig. \*\*\***

Nelle proprie note, il geom. Vecchione, pur concordando in linea di massima con il contenuto della bozza, presenta alcune osservazioni che verranno trattate nello stesso ordine di presentazione del CTP.

- 1) Il CTP afferma che il sottoscritto non ha menzionato e considerato, per quanto concerne l'unità immobiliare n. 4, *la presenza del pozzo a tenuta per lo smaltimento delle acque reflue*, nonché il fatto che le trasformazioni dell'originario deposito *nelle attuali condizioni sono state eseguite tutte a cura e spese del sig. \*\*\**.

In realtà, il sottoscritto ha svolto ampie ed articolate considerazioni sull'unità immobiliare, nel paragrafo dedicato alla legittimità urbanistica, per poi giungere alla conclusione che, trattandosi di opere abusive, possono essere valutate al **30%** del valore unitario di immobili legittimi. Tale notevole riduzione assorbe certamente tutte le caratteristiche intrinseche del cespite, compreso, ovviamente il sistemadi smaltimento delle acque reflue. Non ritengo si possa applicare ulteriori deprezzamenti.



Allo stesso modo, vanno considerate le “migliorie”, trattandosi di locali abusivi valutati al 30%, appare evidente che il costo di realizzazione supera l’attuale valore stimato. Appare, a mio modesto avviso, contraddittoria la richiesta di un indennizzo per le migliorie consistenti in immobili realizzati abusivamente.

- 2) Il CTP afferma che la valutazione di **€ 900,00/mq** per la suddetta unità immobiliare è eccessiva, e che gli appare congrua una valutazione pari ad **€ 540,00/mq**. Preliminarmente va segnalato che la valutazione riguarda la porzione legittima; inoltre, il sottoscritto fa presente che, nonostante tutte le caratteristiche negative ampiamente menzionate, ci troviamo nel Comune di Napoli ed in una zona non particolarmente decentrata. Infatti, l’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate, per i fabbricati di tipo economico, riporta un valore minimo in zona, pari ad **€ 1.400,00/mq**.

Pertanto, con la suddetta valutazione, di gran lunga inferiore, ritengo di aver tenuto nella dovuta considerazione tutti gli elementi “negativi” che il cespite presenta.

- 3) Il CTP, infine, in riferimento agli interventi migliorativi effettuati dal sig. \*\*\*, afferma che il sottoscritto ha sottovalutato tali opere dallo stesso stimate in **€ 43.000,00**, riproponendo lo stesso elenco di opere, già presente in atti.

Preliminarmente va sottolineato che nella documentazione in atti non è presente alcun documento contabile attestante le opere di cui sopra.

Per poter commentare tale elenco, in realtà, avrei avuto bisogno che per



ciascuna voce, fosse riportato il relativo prezzo, anziché inglobare tutti i lavori in un'unica voce di costo totale. Ma, a parte la difficoltà di commento, appare evidente che il CTP nel proprio elenco ha incluso anche le opere relative ai locali abusivi, che invece non andavano considerate. Inoltre egli considera anche alcune opere realizzate alle parti condominiali senza specificare la quota che, eventualmente, è stata a carico del sig. \*\*\*. Ad esempio, si riporta un rifacimento del massetto in c.l.s., nonché della copertura in asfalto del cortile condominiale, per ben mq 260, che sembrerebbe essere (se pur non ho effettuato una misurazione strumentale di tale area, ma solo approssimativa attraverso le immagini satellitari), addirittura superiore all'area dell'intero cortile. Ma nel complesso si trovano altre unità immobiliari, per cui il cortile appartiene anche ad esse.

Infine, il CTP, computando il valore delle opere, non ha calcolato alcun coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà, tenuto anche conto che alcune di tali opere sono certamente datate. Richiedere un indennizzo con valori “a nuovo”, pur avendo il suo assistito a lungo goduto di tali opere, non rappresenta, a mio modesto avviso, un valido ed equo ragionamento estimativo.

Tenuto conto, quindi, anche della vetustà delle opere, e dei dati abbastanza “incerti” riportati dal CTP, ritengo di confermare la valutazione effettuata.



**Osservazioni alle note di parte redatte dall'ing geom. Giovanni Luigi Infante. CTP per il sig. \*\*\***

Nelle proprie note, l'ing. Infante, non concorda con il contenuto della bozza, presentando alcune osservazioni che verranno trattate nello stesso ordine di presentazione del CTP.

**1) *Il tecnico non ha valutato che la corte intorno agli immobili siti in Soccavo (NA) Via Vicinale Palazziello, venivano valutati dalla vecchia perizia in euro 800 (ottocento) al mq.***

Non riesco a comprendere a quale “vecchia perizia” il CTP si riferisca, tenuto conto che l'oggetto della precedente relazione di consulenza tecnica sono stati i soli beni ubicati in Napoli, alla Via Agnano Astroni. Comunque le aree di corte esclusive dell'unità immobiliare n. 4 è stata correttamente computata.

**2) *Gli edifici sono stati valutati senza tener conto dei crolli che rendono le strutture inagibili.***

**3) *A nostro dire la quota di Via Agnano Astroni n. 354 (NA) veniva sopravvalutato in maniera eccessiva non tenendo conto che l'immobile e specialmente il terreno sono in forte pendenza.***

**4) *Sempre la quota di Agnano Astroni n. 354 occorre, guardando dal fabbricato la valle di Agnano, un costo di realizzo aggiuntivo di un muro di contenimento di circa 30 metri lineari per un'altezza di circa 4 metri e per un costo stimato in precedenti perizie di circa 50000/00 (cinquantamila/euro).***

**5) *Non si è tenuto conto che nella valutazione gli immobili siti in Via***



*Agnano Astroni sono privi di allaccio alla fognatura pubblica, pertanto vi è un costo aggiuntivo di smaltimento dei liquami.*

**6) Causa l'attuale bradisismo il valore di Agnano Astroni è diminuito.**

Con la seguente osservazione intendo rispondere alle note espresse nei punti 2), 3), 4), 5) e 6). La valutazione effettuata dal sottoscritto riguarda il fondo nelle condizioni in cui si trova all'attualità e, pertanto, comprende tutti i cosiddetti "comodi" positivi ed anche negativi presenti sul fondo.

**7) Esiste una perizia tecnica del valore di Agnano Astroni n. 354 dell'ing. Infante di circa 43000/00 euro (quarantatremila/euro), suddetta perizia è già stata allegata al fascicolo in tribunale dall'Avv. \*\*\*.**

Il sottoscritto non ha trovato traccia di tale perizia né nel fascicolo cartaceo, né in quello telematico, ma comunque qualsiasi perizia di parte non deve essere obbligatoriamente accettata. Rispetto alla mia valutazione, il valore complessivo del fondo suggerito dal CTP, del fondo appare eccessivamente basso. Si fa presente che il sottoscritto, rispetto al precedente CTU che ha stimato il fondo complessivamente **€ 186.900,00**, ha valutato il fondo **€ 124.564,00**, con una riduzione, quindi, di circa il **35%**.

**8) Ad oggi le differenze tra le quote superano il 20 % tenendo conto delle osservazioni precedenti si auspica una forte riduzione di tali differenze.**

Confermo le valutazioni effettuate e, pertanto, non ritengo dover modificare alcunché nel progetto divisionale proposto.

Avendo adempiuto con serena coscienza al mandato conferitomi, rassegno



alla S.V. la presente relazione, corredata dai seguenti documenti:

1. Verbali di sopralluogo;
2. Visure storiche per immobile delle p.lle 58, 59, 60, 61, 608, 904, 906 1695, 1697, 1698, 1699, 1795, 1796, 1797 e 1978 del foglio 120, del Catasto Terreni del Comune di Napoli;
3. Stralcio catastale di mappa delle p.lle 58, 59, 60, 61, 608, 904, 906 1695, 1697, 1698, 1699, 1795, 1796, 1797 e 1978 del foglio 120, del Catasto Terreni del Comune di Napoli;
4. Visure storiche per immobile delle U.I.U., Sez. SOC, foglio 4, p.lla 6, sub 1, 2 e 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Napoli;
5. Planimetria catastale dell'U.I.U., Sez. SOC, foglio 4, p.lla 6, sub 1, del Catasto Fabbricati del Comune di Napoli;
6. Visure storiche per immobile delle U.I.U., Sez. SOC, foglio 4, p.lla 7, sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 del Catasto Fabbricati del Comune di Napoli;
7. Copia delle schede planimetriche n. 3747 e 3748 del 12.06.1979, Sez. SOC, foglio 4, p.lla 7, del Catasto Fabbricati del Comune di Napoli;
8. Visura storica per immobile della p.lla 643 del foglio 125, del Catasto Terreni del Comune di Napoli;
9. Stralcio catastale di mappa della p.lla 643 del foglio 125, del Catasto Terreni del Comune di Napoli;
10. Schermata dell'Agenzia delle Entrate attestante la non rilasciabilità delle planimetrie catastali delle unità immobiliari, Sez. SOC, foglio 4, p.lla 7 sub 13 e 16 (allegato "A");



11. Attestato dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli (allegato "C");
12. N. 2 immagini satellitari tratte da "google earth" (allegati "B", "D" ed "E");
13. N. 3 planimetrie in scala 1:100 delle unità immobiliari in questione;
14. Note tecniche redatte dal geom. Giuseppe Vecchione;
15. Note tecniche redatte dall'ing. Giovanni Luigi Infante;
16. N. 80 fotografie.

Napoli, 19 settembre 2018

Il C.T.U.

Dott. Agr. Roberto Da Soghe

