

Tribunale di Napoli
VIII Sez. CIVILE

CAUSA: ***

*** - contro

R.G.: N° 3270/2020

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il Giudice Dott.ssa D'Auria, della VIII Sez. Civile del Tribunale di Napoli, ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in Napoli alla Via Consalvo n° 8, ed iscritto all'albo dei consulenti dell'Autorità Giudiziaria Civile al n. 9662, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa indicata in epigrafe.

All'Ausiliare incaricato sono stati sottoposti i seguenti quesiti:

- 1. Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere (mobili, immobili, crediti e debiti), ne verifichi – il C.T.U. – l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.*
- 2. Descriva dettagliatamente – il C.T.U. – i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.*



3. *Predisponga il C.T.U., ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.*
4. *Ove i beni non siano comodamente divisibili, fornisca il Consulente Tecnico di Ufficio 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.*
5. *Rilevi ancora, il Consulente Tecnico di Ufficio, se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della Legge n. 47 del 28/2/1985 e successive modifiche ed integrazioni, avendo cura di approfondire i presupposti di commerciabilità dell'immobile anche alla luce dei criteri indicati nella sentenza Corte di Cassazione a Sezioni unite n. 25021 del 7 ottobre 19, ed avendo cura di segnalare in caso di "abusi minori" i costi della relativa sanatoria, se praticabile, ovvero quelli per l'eventuale riduzione in pristino.*
6. *Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne hanno avuto l'uso esclusivo*

Termine fissato in ultimo dal Giudice per il deposito dell'elaborato peritale: 19 marzo 2023.



Indice

1.0	PREMESSE	pag. 5
2.0	MERITO	pag. 7
2.1	Individuazione dei beni oggetto della divisione giudiziale e specificazione delle quote relative quote di titolarità in capo ai soggetti coinvolti nel giudizio	pag. 7
2.2	Descrizione degli immobili d'interesse	pag. 15
2.3	Sussistenza dei requisiti di commerciabilità degli immobili oggetto della divisione giudiziale e disamina urbanistica	pag. 27
2.4	Possibilità di dividere comodamente gli immobili – Progetto di divisione e relativi conguagli	pag. 33
2.5	Valore attuale di mercato dei cespiti	pag. 34
2.6	Determinazione del corrispettivo per godimento esclusivo	pag. 43
3.0	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI CONTENUTE NELLE NOTE TECNICHE DI PARTE	pag. 48
4.0	CONCLUSIONI	pag. 51



Allegati

1. *Verbale* della riunione peritale svoltasi in data 19 luglio 2022
2. Titoli di provenienza menzionati nella Relazione Notarile
3. Compendio fotografico
4. Planimetria catastale e visura censuaria dell'appartamento a piano terra sito in Napoli alla Via dell'Avvenire N° 41 censito in N.C.E.U. come "sez. PIA, foglio 14, particella 377, subalterno 3"
(IMMOBILE N° 1)
5. Planimetria catastale e visura censuaria dell'appartamento a primo piano sito in Napoli alla Via dell'Avvenire N° 41 censito in N.C.E.U. come "sez. PIA, foglio 14, particella 377, subalterno 7"
(IMMOBILE N° 2)
6. Planimetria catastale e visura censuaria del deposito terraneo fronte-strada sito in Napoli alla Via dell'Avvenire N° 41 censito in N.C.E.U. come "sez. PIA, foglio 14, particella 377, subalterno 9"
(IMMOBILE N° 3)
7. Planimetria catastale e visura censuaria del deposito terraneo con annessa area scoperta sito in Napoli alla Via dell'Avvenire N° 41 censito in N.C.E.U. come "sez. PIA, foglio 14, particella 377, subalterno 8 – sez. PIA, foglio 3, particella 329, subalterno 1" **(IMMOBILE N° 4)**
8. Planimetria catastale e visura censuaria dell'appartamento a piano rialzato sito in Napoli alla Via dell'Avvenire N° 41 censito in N.C.E.U. come "sez. PIA, foglio 14, particella 501, subalterno 3"
(IMMOBILE N° 5)
9. Riferimenti estimativi

Appendici

- A. Note di osservazione recapitate dalla Parte *attrice*
- B. Note di osservazione recapitate dalla Parte *convenuta*



1.0 PREMESSE

L'attività compiuta dal sottoscritto C.T.U., al fine di adempiere all'incarico ricevuto, è consistita nella disamina della documentazione allegata agli atti di causa, nello svolgimento di una riunione peritale presso gli immobili oggetto della divisione giudiziale e nell'espletamento di tutte le attività finalizzate ad accertare la legittimità urbanistica degli immobili d'interesse e la correttezza dei relativi dati catastali ed al reperimento di validi riferimenti estimativi per le valutazioni immobiliari.

La riunione peritale sui luoghi si è tenuta in data 19 luglio 2022.

Alla stessa hanno partecipato tutte le Parti costituite per il tramite dei seguenti soggetti:

- Avv. ***, difensore costituito degli *istanti* *** (appresso più brevemente richiamati con i rispettivi nomi di battesimo).
- Geom. Vincenzo Mele, anzitempo nominato Consulente Tecnico della Parte *attrice*.
- Avv. ***, difensore costituito dei *convenuti* *** (anch'essi nel prosieguo richiamati con i nomi di battesimo).

Esauriti gli adempimenti preliminari di rito, seduta stante venivano visionati tutti gli immobili d'interesse.

Per ciascuno di essi si è proceduto a:

- riscontrare tutte le caratteristiche salienti dal punto di vista estimativo (tipologia delle finiture interne; dotazioni impiantistiche; stato di conservazione; presenza di pertinenze condominiali degne di nota);
- verificare la conformità dei luoghi alle planimetrie attualmente depositate agli atti del Catasto, effettuando – laddove necessario – specifiche nuove misurazioni;
- eseguire i rilievi fotografici del caso;
- accertare lo stato di occupazione.

Esaurita la compiuta ricognizione dei luoghi, le operazioni peritali sono state chiuse.

≈≈≈



Costituiscono parte integrante del presente elaborato gli allegati numerati da 1 a 9.

In allegato 1 è riportato il *verbale* redatto al termine della riunione peritale (diligentemente firmato dai soggetti che vi hanno presenziato).

Nel manoscritto sono brevemente riepilogate le operazioni eseguite sui luoghi e precisamente annotate le dichiarazioni rese innanzi all'Ausiliare.

Nei restanti allegati sono invece riportati alcuni documenti ritenuti significativi ai fini delle successive considerazioni di merito (la fonte e il contenuto saranno meglio precisati nel prosieguo, allorquando gli stessi saranno richiamati nel corso dell'esposizione).

≈≈≈

La “bozza” dell’elaborato peritale è stata ritualmente trasmessa a tutti i difensori costituiti in data 24 gennaio 2023, assegnando un termine di 30 giorni per la formulazione di eventuali osservazioni.

Tutte le trasmissioni sono state effettuate tramite posta certificata.

Ad evitare “osservazioni” superflue, si evidenzia da subito che:

1. Non saranno presi in esame documenti – **di qualsiasi tipo** – diversi da quelli ritualmente depositati agli atti di causa e (va da sé) deduzioni scaturenti da siffatti documenti;
2. Non sarà data alcuna risposta ad argomentazioni avulse dagli **specifici quesiti** posti dal Giudice (**vieppiù se di natura giuridica**) e, in particolare, a tutte quelle riguardanti le spese sostenute da questo o quel dividente. **trattandosi – appunto – di questioni non richieste dal mandato.**
3. Non si replicherà a valutazioni e considerazioni estimative fondate su ipotesi e **non circostanziate dal punto di vista tecnico.**

≈≈≈≈≈≈≈≈



2.0 MERITO

Nel presente paragrafo saranno esaminati separatamente i diversi quesiti formulati dal giudice. Attesa la “logica” che sottende il tutto, la possibilità di elaborare un progetto di divisione e le valutazioni estimative saranno trattate a valle della disamina urbanistica e delle considerazioni sulla commerciabilità dei cespiti rientranti nella massa da dividere.

≈≈≈

2.1 Individuazione dei beni oggetto della divisione giudiziale e specificazione delle relative quote di titolarità in capo ai soggetti coinvolti nel giudizio

Dall’atto introduttivo del giudizio emerge che la presente controversia riguarda l’eredità del sig. *** deceduto a Napoli 14 novembre 1990 senza fare testamento, nonché l’eredità della sig.ra *** e deceduta a Napoli il 13 luglio 2016.

I suddetti *de cuius* erano coniugati e dalla loro unione sono nati i 10 soggetti coinvolti nella presente vertenza: ***.

Agli atti di causa è depositata una Relazione Notarile, a firma del Dott. Giuseppe Fiordiliso, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio che precede la domanda di divisione giudiziale.

Dal documento in parola risulta quanto segue:

➤ In punto di morte il sig. *** risultava proprietario dei seguenti immobili:

1. Appartamento sito in Napoli alla Via Dell’Avvenire n° 41, ubicato al primo piano, censito al catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 14 particella 377, subalterno 7.

Secondo il Notaio relatore l’immobile in questione è stato acquistato dal *de cuius* con atto di compravendita per Notaio Luigi Mauro di Napoli del 2 dicembre 1956 (trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 2/12/1956 ai nn. 38738/22585).



Il titolo è stato reperito dal C.T.U. ed è riportato nella sezione dedicata dell'allegato 2. Nello stesso è menzionata una <stanza a primo piano sita in Pianura di Napoli alla via dell'Avvenire con ingresso dal cortile comune contraddistinto col numero civico 41,.... alla quale si accede dalla scalinata in pietra partente dal cortile stesso e balconata comune >.

All'immobile d'interesse si accede tuttora così: tramite una scala in pietra che si diparte dallo slargo pubblico anche oggi distinto come civico 41 di Via Dell'Avvenire (chiaramente corrispondente all'antico <cortile comune> citato nell'atto) ed un ballatoio "a giorno" comune anche ad altri (che rimanda inequivocabilmente alla <balconata comune> menzionata dal Notaio Relatore).

Non è possibile fare raffronti di altro tipo, poiché non esistono grafici catastali dell'epoca e neppure titoli edilizi corredati di grafici (nell'atto è specificato che la stanza non risultava più riportata agli atti del Catasto, poiché quest'ultimo era <andato parzialmente distrutto per eventi bellici>).

Nel titolo non sono menzionati altri immobili, ma solo proporzionali diritti sui comodi insistenti nel cortile comune .

Si precisa la cosa, poiché secondo il Notaio Relatore la più remota provenienza di taluni altri immobili ricadenti nella divisione giudiziale (facenti parte del medesimo organismo edilizio, ma dislocati a piano terra) deriva sempre da quest'atto.

Il C.T.U. ritiene che il Notaio Relatore abbia commesso un errore.

2. Appartamento sito in Napoli alla Via Dell'Avvenire n° 41, ubicato a piano terra, censito al catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 14 particella 377, subalterno 3.

Secondo il Notaio Relatore l'immobile in questione è stato acquistato dal *de cuius* con atto di compravendita per Notaio Manlio Cascini di Napoli del 14 settembre 1957 (trascritto trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 24/09/1957 ai nn. 32252/22585).



Il titolo è stato reperito dal C.T.U. ed è riportato nella sezione dedicata dell'allegato 2. Nello stesso è menzionato un <terraneo con accesso dal cortile o basso, con annesso attiguo piccolo sottoscala ed annessa piccola cucinetta, sito in Pianura di Napoli, con accesso dal cortile comune alla via dell'Avvenire 4,.... sottostante ad altro vano di proprietà dello stesso ***>.

Alla data di quest'atto il *de cuius* *** aveva già acquistato un immobile *in loco* a mezzo dell'atto per Notaio Mauro del 1956, di cui si è detto innanzi, ben individuabile in ragione delle peculiari modalità di accesso conservatisi tal quali.

Il menzionato <terraneo> corrisponde concretamente al cespite attualmente censito come SUBALTERNO 3, invero sottoposto all'individuato immobile a quota superiore acquistato anzitempo.

Il menzionato <attiguo piccolo sottoscala> rimanda al locale attualmente censito come SUBALTERNO 9, che invero si sviluppa in parte al di sotto di una scala e che risulta limitrofo, ma fisicamente distaccato dal precedente.

La menzionata <annessa cucinetta> potrebbe essere il manufatto oggi censito come SUBALTERNO 8, dislocato a tergo del corpo di fabbrica in cui si trovava il <terraneo> (corrispondente all'odierno SUB 3).

L'incertezza è d'obbligo, poiché non esistono grafici catastali dell'epoca e neppure titoli edilizi corredati di grafici.

3. Appartamento sito in Napoli alla Via Dell'Avvenire n° 41, ubicato al primo piano, censito al catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 14 particella 377, subalterno 9.

Secondo il Notaio relatore l'immobile in questione è stato acquistato dal *de cuius* con atto di compravendita per Notaio Luigi Mauro di Napoli del 2 dicembre 1956 (trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 2/12/1956 ai nn. 38738/22585).

Il C.T.U. non è d'accordo.



Fermo restando le incertezze connesse all'assenza di rappresentazione dei luoghi dell'epoca, la titolarità dell'immobile in oggetto in capo al *de cuius* pare derivare – piuttosto – dall'atto per Notaio Cascini del 1957.

4. Locale-deposito sito in Napoli alla Via Dell'Avvenire n° 41, ubicato al piano terra, con annessa corte, censito al catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 14 particella 377, subalterno 8 (il locale) e sezione urbana PIA, foglio 3, particella 929, subalterno 1 (la corte).

Secondo il Notaio relatore l'immobile in questione è stato acquistato dal *de cuius* con il già citato atto per Notaio Luigi Mauro del 2 dicembre 1956.

Il C.T.U. non è d'accordo.

Fermo restando le incertezze connesse all'assenza di rappresentazione dei luoghi dell'epoca, la titolarità dell'immobile in oggetto in capo al *de cuius* pare derivare – piuttosto – dall'atto per Notaio Cascini del 1957.

Tali sono i cespiti menzionati negli scritti difensivi delle Parti in causa e nella denuncia di successione del *de cuius*.

Dagli atti di causa e dalla suddetta denuncia non risultano beni mobili (e invero al C.T.U. non è stato evidenziato nulla in tal senso neppure in fase di sopralluogo¹).

I menzionati titoli di provenienza (atto per Notaio Mauro del 1956 e atto per Notaio Cascini del 1957) sono anteriori alla Legge n° 151/1975 che ha riformato il diritto di famiglia.

Il *de cuius* era già coniugato con la sig.ra ***, ma non risultano successive convenzioni in ordine al regime patrimoniale dei coniugi.

Gli immobili oggetto di tali atti (SUB 3, SUB 7, SUB 8 e SUB 9) devono ritenersi pertanto di piena ed esclusiva proprietà del sig. ***.

¹ Gli arredi vecchissimi ed oltremodo dozzinali rinvenuti in alcuni immobili, ammesso pure riconducibili al *de cuius*, devono ritenersi privi di qualsiasi concreto valore.



In virtù delle ben note disposizioni codicistiche in caso di successione legittima, alla morte del sig. ***i diritti immobiliari di proprietà esclusiva dello stesso si sono ripartiti come segue (art. 581 C.C.):

- coniuge ***: 1/3
- figli ***: 2/30 ciascuno (ovverosia 2/3 : 10)

➤ In punto di morte la sig.ra *** risultava proprietaria dei seguenti immobili:

1. Quota di 1/3 dell'appartamento sito in Napoli alla Via Dell'Avvenire n° 41, ubicato a piano terra, censito al catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 14 particella 377, subalterno 3.

Tale quota scaturiva dalla successione legittima del coniuge premorto (pieno ed esclusivo proprietario del cespite in oggetto).

2. Quota di 1/3 dell'appartamento sito in Napoli alla Via Dell'Avvenire n° 41, ubicato al primo piano, censito al catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 14 particella 377, subalterno 7.

Tale quota scaturiva dalla successione legittima del coniuge premorto (pieno ed esclusivo proprietario del cespite in oggetto).

3. Quota di 1/3 dell'appartamento sito in Napoli alla Via Dell'Avvenire n° 41, ubicato al piano terra, censito al catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 14 particella 377, subalterno 9.

Tale quota scaturiva dalla successione legittima del coniuge premorto (pieno ed esclusivo proprietario del cespite in oggetto).



4. Quota di 1/3 del locale-deposito sito in Napoli alla Via Dell'Avvenire n° 41, ubicato al piano terra, con annessa corte, censito al catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 14 particella 377, subalterno 8 (il locale) e sezione urbana PIA, foglio 3, particella 929, subalterno 1 (la corte).

Tale quota scaturiva dalla successione legittima del coniuge premorto (pieno ed esclusivo proprietario del cespite in oggetto).

5. Appartamento sito in Napoli alla Via Dell'Avvenire n° 41, ubicato a piano terra, censito al catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PIA, foglio 14 particella 501, subalterno 3.

Secondo il Notaio relatore l'immobile in questione è stato acquistato dalla *de cuius* con atto di compravendita per Notaio Manlio Cascini di Napoli del 6 dicembre 1955 (trascritto trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 12/12/1955 al n. 36623).

Il titolo è stato reperito dal C.T.U. ed è riportato nella sezione dedicata dell'allegato 2.

Nello stesso è menzionato un <terraneo a destra guardando il fabbricato>.

Il cespite d'interesse è effettivamente dislocato così.

Anche in questo caso non è possibile fare altri migliori raffronti, poiché non esistono grafici catastali dell'epoca e/o titoli edilizi corredati di grafici.

Alla data di quest'atto la *de cuius* era coniugata in regime di comunione legale con il sig. ***, ma non era stata ancora promulgata la Legge n° 151/1975 che ha riformato il diritto di famiglia.

Non avendosi notizia di successive convenzioni in ordine al regime patrimoniale dei suddetti, l'appartamento in questione deve ritenersi di piena ed esclusiva proprietà della sig.ra ***.

Tali sono i cespiti menzionati negli scritti difensivi delle Parti in causa e nella denuncia di successione della *de cuius*.



Dagli atti di causa e dalla suddetta denuncia non risultano beni mobili (e invero al C.T.U. non è stato evidenziato nulla in tal senso neppure in fase di sopralluogo²).

In virtù delle ben note disposizioni codicistiche in caso di successione legittima, alla morte della sig.ra ***i diritti immobiliari di proprietà della stessa si sono ripartiti come segue (art. 581 C.C.):

1. Quota di 1/3 dell'appartamento censito come "sezione urbana PIA, foglio 14 particella 377, subalterno 3"
 - figli ***: 1/30 ciascuno (ovverosia 1/3 : 10)
2. Quota di 1/3 dell'appartamento censito come "sezione urbana PIA, foglio 14 particella 377, subalterno 7"
 - figli ***: 1/30 ciascuno (ovverosia 1/3 : 10)
3. Quota di 1/3 dell'appartamento censito come "sezione urbana PIA, foglio 14 particella 377, subalterno 9"
 - figli ***: 1/30 ciascuno (ovverosia 1/3 : 10)
4. Quota di 1/3 del locale-deposito con annessa area scoperta censito come "sezione urbana PIA, foglio 14 particella 377, subalterno 8 – sezione urbana PIA, foglio 3, particella 929, subalterno 1"
 - figli ***: 1/30 ciascuno (ovverosia 1/3 : 10)

² Gli arredi vecchissimi ed oltremodo dozzinali rinvenuti in alcuni immobili, ammesso pure riconducibili al *de cuius*, devono ritenersi privi di qualsiasi concreto valore.



5. Piena proprietà dell'appartamento censito come "sezione urbana PIA, foglio 14 particella 501, subalterno 3"

- figli ***: 1/10 ciascuno (ovverosia 1:10)

Per l'uno e l'altro *de cuius* non si ha notizia di debiti.

Specificate le quote che competono ai soggetti coinvolti nel presente giudizio mantenendo separate le due masse, è quasi superfluo aggiungere per ciascuno degli immobili d'interesse la situazione finale e attuale della titolarità è la seguente:

- *istante* ***: 1/10
- *istante* ***: 1/10
- *istante*, ***: 1/10
- *istante* ***: 1/10
- *istante* ***: 1/10
- *istante* ***: 1/10
- *istante* ***: 1/10
- *convenuta* ***: 1/10
- *convenuto* ***: 1/10
- *convenuto* ***: 1/10

Il Notaio Relatore precisa che non risultano trascritte le accettazioni di eredità, né in forma espressa né in forma tacita, relative alle successioni dei predetti *** e ***.

≈≈≈



2.2 Descrizione degli immobili d'interesse

Si premettono alcune considerazioni relative all'ambito territoriale, invero comune a tutti i cespiti.

I luoghi ricadono nel quartiere Pianura della città di Napoli e, precisamente, nella zona dell'abitato storico del rione.

Gli immobili oggetto della divisione giudiziale sono limitrofi e fanno parte di un insediamento comprendente diverse altre costruzioni, ma nell'insieme identificato dal civico 41 di Via Dell'Avvenire (cfr. foto n. 1 dell'allegato 3).

L'ambito è prettamente residenziale e di natura oltremodo popolare.

La strada denominata Via Dell'Avvenire non è una delle principali arterie del quartiere, non è servita da trasporti pubblici ed è povera di attività commerciali (invero del tutto assenti nella zona dell'insediamento comprendente gli immobili d'interesse).

Nelle figure 1 e 2 che seguono sono riportati uno stralcio aerofotogrammetrico della zona in cui è evidenziata la limitrofa ubicazione degli immobili (aventi tutti accesso dallo slargo pubblico distinto come civico 41 di Via Dell'Avvenire) ed un opportuno ingrandimento di ausilio alla comprensione delle successive considerazioni descrittive.

I cespiti sono contrassegnati dalla stessa numerazione di riferimento che sarà utilizzata nel prosieguo.



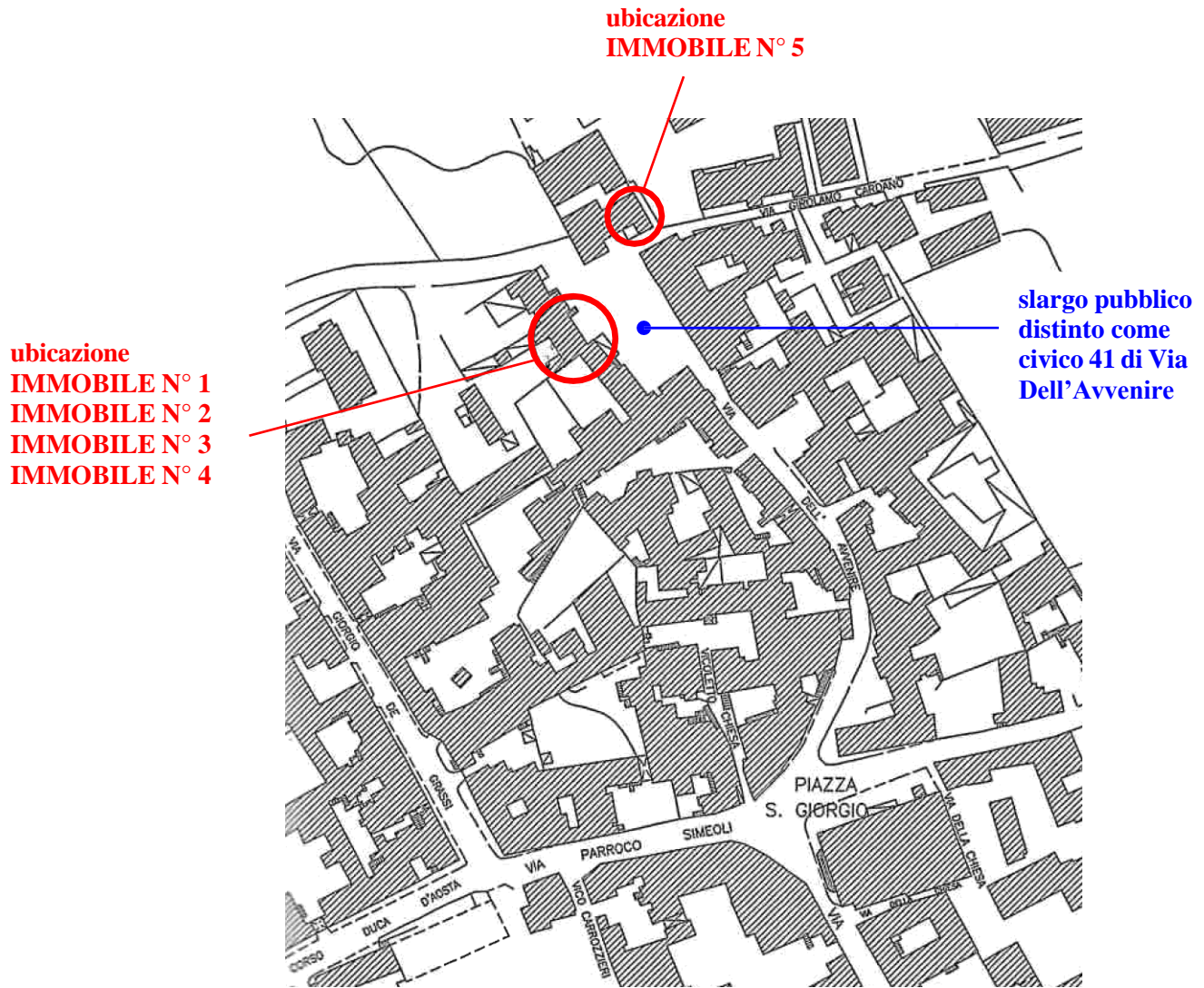


Figura 1: Stralcio aerofotogrammetrico scala 1: 2000



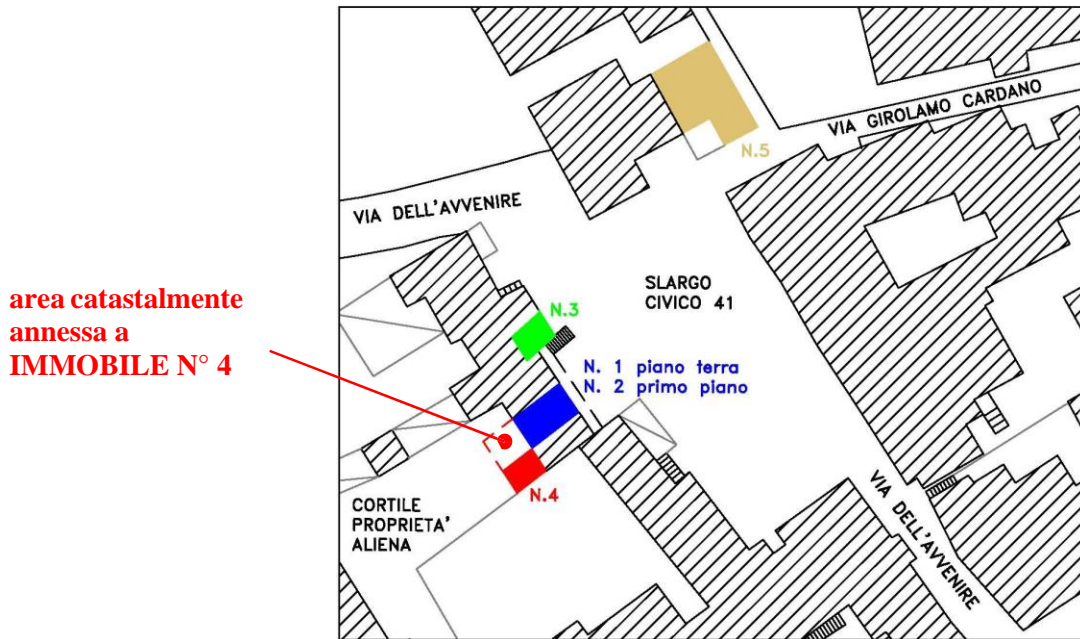


Figura 2: Ingrandimento aerofotogrammetria (fuori scala)



Si procede alla separata descrizione dei cespiti.

➤ IMMOBILE N° 1

L'immobile è dislocato al piano terra di un corpo di fabbrica incastonato nel gruppo di costruzioni che s'incontra sul lato destro entrando nello slargo distinto dal civico 41.

Il corpo di fabbrica si sviluppa su due livelli (al primo piano si trova l'IMMOBILE N° 2 di cui appresso).

Le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo; i solai sono in acciaio e laterizi.

Il cespite è composto da un unico vano stretto e lungo, attualmente suddiviso longitudinalmente tramite una tramezzatura ribassata rispetto al soffitto, in modo da ricavare due ambienti (uno dei quali più propriamente assimilabile ad un corridoio).

L'ambiente di dimensioni maggiori è attrezzato come cucina e comunica con un piccolissimo bagno munito di "finestrino di presa d'aria".

La superficie calpestabile complessiva è poco più di 20 mq.

L'altezza interna è di circa 2,95 ml (ma v'è un controsoffitto).

Alla fine del vano-corridoio, sul lato opposto a quello d'ingresso dalla strada, si trova una sorta di "porta di servizio" che immette in un cortile/giardino dislocato a tergo del corpo di fabbrica ed a quota leggermente superiore.

Il suddetto cortile/giardino è per la maggior parte di proprietà aliena e ricomprende la piccola area scoperta catastalmente annessa all'IMMOBILE N° 4 (di cui appresso).

La citata "porta di servizio" prospetta proprio sull'area catastalmente annessa all'IMMOBILE N° 4.



Il cespite in oggetto (IMMOBILE N° 1) confina:

- a nord con terraneo facente parte di una costruzione contigua ricadente sulla medesima particella 377 (non è dato capire il subalterno);
- a est con lo spiazzo pubblico da cui trae accesso;
- a sud con terraneo facente parte di altra contigua costruzione ricadente sulla medesima particella 377 (non è dato capire il subalterno);
- a ovest con area scoperta annessa all'IMMOBILE N° 4 (sub 8).

L'immobile è rifinito com'è d'uso nell'edilizia di tipo civile ed è attrezzato con l'impianto elettrico e con l'impianto idrico-sanitario.

Non esistono né l'impianto del gas, né l'impianto di riscaldamento.

Lo stato di conservazione è oggettivamente mediocre.

Il cespite è regolarmente censito al Catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti “sezione urbana PIA, foglio 14, particella 377, subalterno 3, categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare – N.d.R.)”

In allegato 4 sono riportate la visura censuaria storica e la planimetria catastale.

Il certificato censuario è intestato ai soggetti coinvolti nella presente divisione giudiziale per la quota di 1/10 ciascuno.

La planimetria catastale non rispecchia l'attuale stato dei luoghi in ragione della descritta diversa distribuzione interna (le annotazioni in rosso sono state aggiunte dal C.T.U. ed evidenziano le differenze).

Al momento del sopralluogo l'appartamentino si presentava disabitato (come invero esplicitamente confermato “a verbale” da tutti gli astanti³).

All'immobile in oggetto si riferiscono le fotografie n. 2, n. 4 e nn. 5-6-7-8-9-10 dell'allegato 3.

³ Cfr. annotazione riportata all'ultima pagina.



➤ IMMOBILE N° 2

L'immobile è dislocato al primo ed ultimo piano dello stesso corpo di fabbrica che comprende il cespite descritto al punto precedente.

L'accesso al piano superiore avviene tramite una rampa di scale in muratura che si diparte dal suolo pubblico e che termina su un ballatoio "a giorno" ad uso comune di più unità immobiliari dislocate a questo livello della costruzione.

L'immobile in oggetto è composto da un unico vano all'interno del quale è stato ricavato un piccolo bagno (di recente realizzazione).

La superficie calpestabile complessiva è di scarsi 20 mq.

L'altezza interna è di circa 3,30 ml.

Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava completamente al grezzo, essendo in corso dei lavori di ristrutturazione (presenti solo le persiane alla napoletana in ferro a chiusura dei varchi di accesso e una controsoffittatura in cartongesso; già realizzati gli impianti idrici e di scarico del bagno).

L'immobile è provvisto di varco di uscita sul retro, verso il cortile/giardino dislocato a tergo del corpo di fabbrica di appartenenza ed a quota inferiore, raggiungibile tramite una rampa di scala metallica in discesa.

La scala termina sull'area scoperta catastalmente annessa all'IMMOBILE N° 4 di cui appresso.



Il cespite in oggetto (IMMOBILE N° 2) confina:

- a nord con immobile allo stesso livello facente parte di una costruzione contigua ricadente sulla medesima particella 377 (non è dato capire il subalterno);
- a est con lo spiazzo pubblico da cui trae accesso;
- a sud con immobile allo stesso livello facente parte di altra contigua costruzione ricadente sulla medesima particella 377;
- a ovest con area scoperta annessa all'IMMOBILE N° 4 (sub 8).

Il cespite è regolarmente censito al Catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti “sezione urbana PIA, foglio 14, particella 377, subalterno 7, categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare – N.d.R.)”

In allegato 5 sono riportate la visura censuaria storica e la planimetria catastale.

Il certificato censuario è intestato ai soggetti coinvolti nella presente divisione giudiziale per la quota di 1/10 ciascuno.

La planimetria catastale non rispecchia l'attuale stato dei luoghi in ragione della descritta diversa distribuzione interna (le annotazioni in rosso sono state aggiunte dal C.T.U. ed evidenziano le differenze).

Il grafico è datato 2016 e dimostra che il bagno rinvenuto sui luoghi è di recente realizzazione. All'immobile in oggetto si riferiscono le fotografie n. 2, n. 4 e nn. 11-12-13-14-15 dell'allegato 3.

➤ IMMOBILE N° 3

L'immobile in oggetto è ubicato a piano terra di un apparente diverso corpo di fabbrica (sempre in tufo) facente parte dell'organismo edilizio che s'incontra sul lato destro entrando nello slargo distinto dal civico 41.

Allo stesso si accede tramite la porta fronte-strada attigua al rampante di scala che conduce al ballatoio d'ingresso del cespite di cui al punto precedente.

L'immobile è composto da un unico vano della superficie utile di circa 11 mq.



L'altezza interna è generalmente di 3,70 ml, ma una zona è ribassata poiché si sviluppa al di sotto della scala adiacente (richiamando, dunque, la descrizione che si rinviene nell'atto per Notaio Cacini del 1957).

L'antichissimo solaio di copertura in legno rinvenuto nel locale induce ad affermare che il corpo di fabbrica di appartenenza sia più remoto di quelli limitrofi.

Il vano è di fatto sprovvisto di finiture.

Non è presente alcun impianto d'illuminazione (né altri impianti).

Lo stato di conservazione è nel complesso scadente.

Il cespite in oggetto (IMMOBILE N° 3) confina:

- a nord con una loggia in muratura ricadente sulla particella 377 (non è dato capire il subalterno);
- a est con lo spiazzo pubblico da cui trae accesso;
- a sud con area scoperta in prolungamento dello spiazzo pubblico da cui trae accesso.

Il cespite è regolarmente censito al Catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti “sezione urbana PIA, foglio 14, particella 377, subalterno 9, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito – N.d.R.)”

In allegato 6 sono riportate la visura censuaria storica e la planimetria catastale.

Il certificato censuario è correttamente intestato ai soggetti coinvolti nella presente divisione giudiziale per la quota di 1/10 ciascuno.

La planimetria catastale rispecchia in maniera adeguata l'attuale stato dei luoghi.

All'immobile in oggetto si riferiscono le fotografie nn. 3-4 e nn. 16-17-18 dell'allegato 3.

Al momento del sopralluogo nel locale erano depositate masserizie e suppellettili di vario genere, ma lo stesso è apparso materialmente inutilizzato (come peraltro esplicitamente confermato “a verbale” da tutti gli astanti⁴).

⁴ Cfr. annotazione riportata all'ultima pagina.



➤ IMMOBILE N° 4

L'immobile fa parte di un manufatto indipendente dislocato a tergo del corpo di fabbrica comprendente l'IMMOBILE N° 1 e l'IMMOBILE N° 2 descritti in precedenza.

Trattasi di altra e diversa costruzione, composta da un solo piano fuori terra.

Le strutture portanti verticali sono in muratura; il solaio di copertura è in acciaio e tavelloni.

L'immobile trae accesso da un'area scoperta ad esso catastalmente annessa, ma in realtà indivisa ed indistinta dal più ampio cortile/giardino situato *in loco*, per la maggior parte di proprietà aliena e – stando a ciò che è stato possibile capire – ad uso comune di varie unità immobiliari di proprietà aliena.

L'immobile in oggetto è composto da un solo vano, attualmente comunicante con un altro ambiente (adibito a bagno), che – stando a ciò che hanno concordemente riferito gli interessati in fase di sopralluogo – è di proprietà aliena.

La superficie calpestabile del solo vano d'interesse è di circa 15 mq.

L'altezza interna è di circa 2,75 ml.

Il cespite in oggetto (IMMOBILE N° 4) confina:

- a nord con area scoperta catastalmente annessa da cui trae accesso;
- a est con altro terraneo facente parte di una costruzione aderente che ricade sulla medesima particella 377 (non è dato capire il subalterno);
- a sud con area scoperta di proprietà aliena ricadente particella 379;
- a ovest con un manufatto di proprietà aliena col quale comunica.

Il vano d'interesse è rifinito com'è d'uso nell'edilizia civile ed è attrezzato con un impianto elettrico, ma lo stato di conservazione è insoddisfacente.

La qualità delle finiture è assolutamente dozzinale.

Il soffitto evidenzia il crollo di un'ampia porzione dell'intonaco.

L'impianto elettrico è certamente obsoleto.



Il cespite è regolarmente censito al Catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti:

- “sezione urbana PIA, foglio 14, particella 377, subalterno 8, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito – N.d.R.)”, il vano;
- “sezione urbana PIA, foglio 3, particella 929, subalterno 1”, l’area scoperta annessa.

In allegato 7 sono riportate la visura censuaria storica e la planimetria catastale.

Il certificato censuario è intestato ai soggetti coinvolti nella presente divisione giudiziale per la quota di 1/10 ciascuno.

La planimetria catastale rispecchia la configurazione del vano d’interesse (il C.T.U. ha riportato per giusta completezza la porta comunicante con il bagno facente parte del manufatto di proprietà aliena).

L’area scoperta annessa all’immobile è attualmente censita al Catasto Terreni come particella 929 del foglio 44, dell’estensione di 20 mq, classificata come “ente urbano” (e, per questo motivo, è priva d’intestazione).

Come già detto, su quest’area prospetta la porta di servizio dell’IMMOBILE N° 1 descritto in precedenza e dalla stessa si diparte la scala metallica che conduce all’IMMOBILE N° 2 descritto in precedenza.

Si deve logicamente ritenere che si tratta di servitù scaturenti dal fatto che anticamente il tutto apparteneva ad un unico soggetto.

Alla data del sopralluogo il vano risultava occupato ad uso abitazione dal *convenuto* *** (come peraltro esplicitamente confermato “a verbale” da tutti gli astanti⁵). All’immobile in oggetto si riferiscono le fotografie n. 19-20-21-22-23 dell’allegato 3.

⁵ Cfr. annotazione riportata all’ultima pagina.



➤ IMMOBILE N° 5

L'immobile fa parte di un piccolo fabbricato dislocato dall'altro lato dello slargo stradale, laddove si trova l'imbocco di Via Girolamo Cardano (a sinistra entrando nello spiazzo distinto come civico 41 di via Dell'Avvenire).

Trattasi di una costruzione per civili abitazioni, composta da quattro piani fuori terra, caratterizzata da strutture portanti verticali in muratura e solai del tipo latero-cementizio.

Il cespite d'interesse è ubicato a piano rialzato e trae accesso dal terrazzino a quota stradale posto sulla destra prima di entrare nel palazzo.

L'immobile è composto da un ampio ambiente di disimpegno (che si prolunga frontalmente in una specie di cameretta separata da un muretto basso e una tenda), camera da letto, cucina e bagno.

La superficie calpestabile complessiva è di circa 55 mq.

L'altezza interna è di 3,00 ml.

Il terrazzino pertinenziale misura all'incirca 10 mq ed è attualmente coperto da una tettoia metallica.

Il cespite in oggetto (IMMOBILE N° 5) confina:

- a nord con area scoperta di proprietà aliena ricadente sulla particella 319 del foglio 44 del catasto terreni.
- a est con altra area scoperta di proprietà aliena ricadente sulla particella 1054 del foglio 44 del catasto terreni;
- a sud con lo spiazzo pubblico da cui trae accesso;
- a ovest con cassa-scale del fabbricato di appartenenze.

L'immobile è rifinito com'è d'uso nell'edilizia di tipo civile ed è attrezzato con l'impianto elettrico, con l'impianto idrico-sanitario e con l'impianto del gas.

Non esiste impianto di riscaldamento (l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico).

Lo stato di conservazione è oggettivamente mediocre.



Alla conclamata vetustà di tutte le finiture e di tutti gli impianti si accompagnano evidenti problemi di umidità di risalita connessi alla modesta qualità della costruzione, a cui si è cercato talora di porre rimedio (le pareti della camera da letto sono interamente rivestite con pannelli di polistirolo).

Il cespite è regolarmente censito al Catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti “sezione urbana PIA, foglio 14, particella 501, subalterno 3, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico – N.d.R.)”

In allegato 8 sono riportate la visura censuaria storica e la planimetria catastale.

Il certificato censuario è intestato ai soggetti coinvolti nella presente divisione giudiziale per la quota di 1/10 ciascuno.

La planimetria catastale rispecchia l’attuale stato dei luoghi, ma non perfettamente in ragione di una parziale diversa destinazione d’uso degli ambienti e della sopravvenuta tamponatura di una finestra (le annotazioni in rosso sono state aggiunte dal C.T.U. ed evidenziano le differenze).

Al momento del sopralluogo l’appartamento era abitato dalla *convenuta* *** (come invero esplicitamente confermato “a verbale” da tutti gli astanti⁶).

All’immobile in oggetto si riferiscono le fotografie dell’allegato 3 numerate da 24 a 32.

≈≈≈

⁶ Cfr. annotazione riportata all’ultima pagina.



2.3 Sussistenza dei requisiti di commerciabilità degli immobili oggetto della divisione giudiziale e disamina urbanistica

Prima di addentrarsi nel merito della discussione appare opportuno ricordare alcuni importanti principi di diritto sanciti di recente dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.

Secondo la sentenza n. 8230/2019 *<in presenza nell'atto (di compravendita – N.d.R.) della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato>*.

In base a tale più recente orientamento, la “commerciabilità” non è inficiata da eventuali difformità dell'immobile dal titolo edilizio rilasciato per la sua costruzione, sempre che quest'ultimo sia *<riferibile>* all'immobile *de quo* e, cioè, che esista un collegamento tra quanto assentito e quanto realizzato, dovendosi pertanto escludere solo il caso di “totale difformità” (invero secondo orientamento consolidato equiparato a quello di “assenza di titolo”).

Secondo la sentenza n. 25021/2019 *<gli atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità, prevista dal D.P.R. 6 giugno 2001, art. 46 comma 1 (già L. 28 febbraio 1985 n. 47, art. 17) e dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2, per gli atti tra ivi aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti dai quali non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria>*.

Ed ancora *<Quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 e dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 c.c., sotto il profilo della “possibilità giuridica”, e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale.*

La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio>.



Lo scioglimento della comunione di un immobile soggiace, dunque, alle medesime regole previste per la “commerciabilità”.

In disparte, v'è la questione degli immobili costruiti prima del 1° settembre 1967, per i quali – ai sensi dell'art. 40 della legge n° 47/1985 – ai fini della “commerciabilità” – è sufficiente la dichiarazione sull'epoca di costruzione, che deve essere ovviamente veritiera e deve riguardare un manufatto <riferibile> alla menzionata preesistenza (in ultimo Cassazione Civile, II Sezione, sentenza n. 30425/2022).

Ciò posto, si evidenzia quanto segue.

Gli immobili d'interesse sono tutti certamente anteriori al 1° settembre 1967.

La circostanza, invero già di per sé desumibile dalle fatture costruttive, è documentalmente provata dal fatto che i titoli di provenienza ultraventennale risalgono alla fine degli anni '50 del secolo scorso.

Alla luce dei principi di diritto enunciati in premessa, gli stessi devono ritenersi **in linea di principio** “commerciabili” e possono – **sempre in linea di principio** – rientrare in un progetto divisionale, bastando la dichiarazione sull'epoca di costruzione.

L'incertezza è d'obbligo, poiché non esistono grafici raffiguranti le preesistenze di <riferimento>.

I dubbi riguardano in particolare l'IMMOBILE N° 4, **presuntivamente** ricondotto alla <annessa piccola cucinetta> menzionata nell'atto per Notaio Cascini del 1957 a favore del *de cuius* ***.

La descrizione riportata nell'atto notarile dell'epoca è davvero sommaria.

Il cespite in oggetto fa parte di un manufatto strutturalmente indipendente, edificato in un cortile invisibile dalla strada (ed invero “apparentemente” più nuovo del limitrofo corpo di fabbrica comprendente l'IMMOBILE N° 1 e l'IMMOBILE N° 2).

Le dimensioni del vano costituente l'IMMOBILE N° 4 (15 mq) non sembrano quelle di una <piccola cucinetta> di un insediamento di remota natura rurale (qual è certamente quello rinvenuto sui luoghi).

Nulla esclude che la consistenza originaria sia stata ampliata (e invero l'attuale comunicazione con un locale di proprietà aliena è perlomeno “singolare”).

In realtà, a ben vedere, è possibile che la fatidica <piccola cucinetta> si trovasse da tutt'altra parte.



Ed invero:

- Nell'odierno bagno del limitrofo terraneo denominato IMMOBILE N° 1, oggetto del medesimo atto del 1957 per Notaio Cascini, si rinvencono dei singolari ringrossi murari (probabili antiche colonne di sostegno del ballatoio a primo piano), che fanno pensare ad una propaggine del retrostante corpo di fabbrica (cfr. indicazioni riportate nella planimetria catastale dell'allegato 3).
- Il bagno in oggetto (IMMOBILE N° 1) è davvero minuscolo.

E' possibile, insomma, che l'antica <piccola cucinetta> menzionata nell'atto notarile si trovasse in quest'altro punto e che, pertanto, l'intero IMMOBILE N° 4 non esistesse nel 1967, ma sia stato edificato successivamente in modo abusivo (cosa tutt'altro che improbabile, visti i luoghi).

Ad avvalorare le perplessità dello scrivente è la seguente circostanza.

All'IMMOBILE N° 4 è catastalmente annessa un'area scoperta di cui **non** si rinviene traccia nei titoli a favore del *de cuius* *** (in nessuno di essi sono menzionati cortili o cose simili).

In allegato 7 alla presente relazione è riportata la visura censuaria storica della particella del catasto terreni corrispondente all'area *de quo*.

Il C.T.U. sa bene che il catasto non è probante della proprietà.

Fatto sta che nel suddetto certificato censuario del catasto terreni il nominativo *** non compare.

Ritenendo di aver compiutamente illustrato la vicenda si rimette esplicitamente al Giudice della divisione ogni altra decisione sulla legittimità urbanistica (assai dubbia) e sulla conseguente commerciabilità del cosiddetto IMMOBILE N° 4.

≈≈≈

Esaurito l'argomento relativo alla "commerciabilità" (o "divisibilità"), si passa alla disamina della legittimità urbanistica.

E' noto che nel territorio della città di Napoli l'obbligo di una specifica autorizzazione sindacale per le nuove costruzioni è stato introdotto dall'antico Regolamento Edilizio Comunale del 1935.



Nel suddetto Regolamento è già menzionato <l'abitato di Pianura>.

I luoghi ricadono nella zona storica del quartiere.

Ne deriva, pertanto, che volendo pure ritenere superato tale Regolamento comunale dalla promulgazione della Legge fondamentale dell'urbanistica n° 1150/1942, si rientrerebbe – comunque – nella previsione di obbligo della licenza edilizia istituita da tale Legge fondamentale per i cosiddetti <centri abitati>.

Il sottoscritto ha diligentemente interpellato l'ufficio edilizia privata e l'ufficio condono del Comune di Napoli, ma non sono stati rinvenuti titoli edilizi e/o pratiche di condono riconducibili agli immobili d'interesse.

Datate l'epoca delle costruzioni non è semplice (e men che meno quella di loro eventuali trasformazioni).

Sul sito dell'Istituto Geografico Militare si rinviene un reperto dell'anno 1943 (fotogramma 89, strisciata 59, foglio 183-4, volo del 16 agosto 1943).

Si vede un insediamento sui luoghi, ma la ripresa aerea è da alta quota e non consente di discernere per bene ciò che interessa (invero di dimensioni molto piccole).

Le planimetrie catastali degli immobili d'interesse, unici grafici al momento disponibili, sono generalmente molto recenti, sicchè non offrono alcun aiuto.

Nell'atto per Notaio Cascini del 1957 a favore del *de cuius* ***, avente ad oggetto il l'IMMOBILE N° 2, si cita una più antica provenienza del 1911, che è anteriore al Regolamento Edilizio Comunale del 1935.

L'IMMOBILE N° 2 si trova al di sopra all'IMMOBILE N° 1, dovendosi logicamente concludere che se esisteva il primo piano, esisteva anche il piano terra.

L'IMMOBILE N° 3, che è quello in cui è stato rinvenuto un antichissimo solaio in legno, sembra far strutturalmente parte della costruzione per la quale sono state ritrovate planimetrie catastali del 1940 (generalmente ritenute idonee dal Comune di Napoli per comprovare la preesistenza al 1935)



Nell'atto per Notaio Cascini del 1955 a favore della *de cuius* ***, avente ad oggetto l'IMMOBILE N° 5, si cita una più antica provenienza del 1938, ovverosia posteriore di soli 3 anni al citato Regolamento Edilizio Comunale del 1935.

E' possibile, insomma, che le costruzioni comprendenti i suddetti immobili (N° 1, N° 2, N° 3 e N° 5) siano di remotissima costruzione, anteriori al 1935, e – pertanto – urbanisticamente legittime.

Fa eccezione l'IMMOBILE N° 4, di cui sono state già evidenziate le “criticità”.

Ciò posto, qualsivoglia ampliamento volumetrico – allo stato indeterminabile per i motivi illustrati innanzi – non sarebbe in alcun modo sanabile, ma dovrebbe essere eliminato tramite demolizione.

Ed invero:

- I termini per le sanatorie speciali sono abbondantemente scaduti.
- Il ricorso a sanatorie alternative (cosiddetto accertamento di conformità) non è possibile, non essendo rispettato il requisito della “doppia conformità” alla normativa urbanistica vigente al momento in cui è stato commesso l'abuso (eventuale) ed alla normativa urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza (attualità).

I luoghi ricadono in “zona R.U.A.” del Piano Paesistico Agnano-Camaldoli approvato con D.M. 6/11/1995.

In tale “zona” è specificamente vietato l'incremento delle volumetrie esistenti.

La questione, come detto, riguarda essenzialmente l'IMMOBILE N° 4 per il quale sussistono alcune perplessità (invero riguardanti l'intero manufatto e non solo una parte).

La tettoia posta attualmente a copertura del terrazzino di pertinenza dell'IMMOBILE N° 5 deve ritenersi certamente abusiva.

Il manufatto è *icto oculi* recente.

La sua installazione avrebbe richiesto un titolo edilizio (come detto non rinvenuto).

Discutere della sua sanabilità, in ragione del fatto che la stessa crea pur sempre un “volume”, appare davvero pleonastico, atteso il modesto valore dell'opera.

Prevederne la demolizione è senz'altro più economico.



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*

I costi sono ragionevolmente stimabili in 650 € oltre I.V.A. (una giornata di lavoro di 2 persone e 150 € per trasporti a rifiuto del materiale ferroso).

Giusto per capire la convenienza, l'implementazione di una pratica S.C.I.A. comporterebbe solo per diritti di segreteria una spesa di 350 €.

In più vi sarebbero l'oblazione (minimo 516 €) e l'onorario del tecnico incaricato di redigere la pratica (almeno 500 €).

≈≈≈



2.4 Possibilità di dividere comodamente gli immobili oggetto della divisione giudiziale – Progetto di divisione e relativi conguagli

Gli immobili ricadenti nelle masse da dividere sono complessivamente 5 (4 provenienti dall'asse ereditario di ***e 1 dall'asse ereditario di ***).

Gli odierni condividenti sono in numero di 10 (i diritti vantati da ognuno di essi su ciascuno degli immobili sono esattamente uguali, sia considerando le masse ereditarie separatamente, sia riunendole).

Si pone un ovvio problema aritmetico.

Per ricavare un numero di quote commisurato al numero di condividenti, tutti i cespiti dovrebbero essere divisi.

Le caratteristiche plano-architettoniche dei cespiti non si prestano assolutamente ad un'ipotesi del genere.

Nelle pagine precedenti si è visto che nella migliore delle ipotesi (IMMOBILE N° 5), la superficie utile è di circa 55 mq.

Quella degli altri si attesta su valori molto più bassi (25 mq, 20 mq, 15 mq e 11 mq).

E' chiaro che di fronte a questi numeri la soluzione più logica è quella di stimare l'attuale più probabile valore di mercato dei vari immobili nella loro attuale conformazione e di calcolare su tali valori le quote spettanti agli odierni condividenti, partitamente per ciascuna massa ereditaria.

Pensare di dividere l'unico immobile più grande non apporterebbe alcun beneficio aritmetico, ma significherebbe solo sacrificare il cespite "migliore".

≈≈≈



2.5 Valore attuale di mercato dei cespiti

La metodologia estimativa adottata dal C.T.U. consiste nel criterio sintetico-comparativo.

Non sono stati volutamente impiegati altri metodi (tipo quello cosiddetto “analitico”, basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene), ritenendo il criterio sintetico-comparativo maggiormente rappresentativo dell’attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare e più rispondente alla finalità di rendere immediatamente percepibile la correlazione tra questi ultimi ed il valore del cespite da stimare.

Il criterio in parola si fonda, invero, sull’analisi comparativa dei prezzi attuali di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della stima e sull’esistenza di un parametro tecnico di raffronto.

Trattasi, di fatto, dello stesso principio alla base del cosiddetto "*market comparison approach*" (comparazione con un campione di beni analoghi di cui è noto il recente prezzo di vendita).

Per l’individuazione dei prezzi attuali di mercato si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti, in ragione della riscontrata penuria di compravendite recenti aventi ad oggetto immobili simili a quelli d’interesse e delle difficoltà interpretative dei prezzi riportati negli atti notarili (in cui, a differenza degli annunci immobiliari, non mai riportate informazioni sulle condizioni dei cespiti compravenduti).

L’indagine di mercato è stata quindi condotta interpellando le principali agenzie immobiliari operanti *in loco* e consultando gli annunci pubblicati in rete.

In allegato 9 sono riportate alcune inserzioni ritrovate.

Gli annunci si riferiscono tutti alla zona di Via Dell’Avvenire ed a piccole quadrature (scelta ovviamente mirata al preciso scopo di limitare il ricorso a coefficienti correttivi).

Quasi tutte le inserzioni – però – alludono ad immobili in condizioni accettabili o discrete.

Gli immobili d’interesse non rientrano certamente in questa casistica.



- **Il valore medio suggerito dall'O.M.I. per abitazioni di tipo popolare è di 910 €/mq.**
- **Il valore medio suggerito dal portale per abitazioni di qualità inferiore alla media di zona è di 969 €/mq**

Mediando 960 €/mq, 910 €/mq e 969 €/mq si ritrae 946,33 €/mq.

Il C.T.U. ha arrotondato a 950 €/mq.

Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia⁸ è stata adottata la “superficie commerciale (SC)” quale parametro tecnico di raffronto.

La “superficie commerciale” comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm), la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali (fino ad un massimo di 25 cm) e le superfici ponderate o “ragguagliate” delle eventuali pertinenze esclusive.

Nel caso in esame l'unica pertinenza di cui bisogna tener conto è il terrazzino annesso all'IMMOBILE N° 5.

Il coefficiente tipicamente attribuito in letteratura a balconi e terrazzi è di 0,3.

Non si ritiene di dover “ragguagliare” anche l'area scoperta catastalmente annessa all'IMMOBILE N° 4, poiché la stessa appare allo stato gravata da servitù di passaggio (oltreché non adeguatamente documentata in termini di provenienza).

Le peculiarità di alcuni immobili necessitano di un commento aggiuntivo.

L'IMMOBILE N° 2 è ubicato al primo piano, certamente migliore di un piano terra (se non altro perché meno soggetto a problemi di umidità di risalita).

Come da prassi è stato considerato un coefficiente di merito pari a 1,05.

⁸ Solo per citarne alcuni:

- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.
- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione “il SOLE 24ORE”, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A Prestinzenza Puglisi e L. Prestinzenza Puglisi, edizione DEI 5/2005.
- *Stima dei terreni agricoli – Teoria e Pratica*, di L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino, edizione DEI 1/2008.



L'IMMOBILE N° 3 e l'IMMOBILE N° 4 non sono unità ad uso abitativo, ma locali tipo “magazzini” (e invero gli stessi sono così accatastati).

L'attuale destinazione abitativa dell'IMMOBILE N° 4 scaturisce dall'esistenza di una comunicazione con un bagno ricavato in proprietà aliena e non può essere logicamente considerata in questa sede.

Il coefficiente di “ragguaglio” tipicamente attribuito ai “magazzini” è pari a 0,5.

Le mentovate pesanti incertezze sulla conformità urbanistica dell'IMMOBILE N° 4 giustificano, ad opinione dello scrivente, l'adozione (per tale immobile) di un ulteriore coefficiente correttivo pari a 0,65.

Le situazioni riscontrate sui luoghi non rendono necessaria l'adozione di nessun altro fattore correttivo (non sono state riscontrate vedute o esposizioni particolari).

Alla luce di tutto quanto sopra e dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo, i valori immobiliari d'interesse si ricavano come segue:

➤ IMMOBILE N° 1 (abitazione piano terra “sez. PIA fol. 14, p.lla 377, sub 3”)

– Superficie utile	23 mq
– Superficie lorda (S _L)	34,00 mq
– Superficie ragguagliata pertinenziale (S _P)	0,00 mq
– Superficie commerciale di riferimento (S _C = S _L + S _P)	34,00 mq

$$V = V_{UM} \times S_C = 950 \text{ €/mq} \times 29,00 \text{ mq} = 27.550 \text{ €}$$

In cifra tonda 27.500 €

Valore rettificato in ragione della giusta segnalazione di errore formulata dal difensore di Parte convenuta.



➤ IMMOBILE N° 2 (abitazione primo piano “sez. PIA fol. 14, p.lla 377, sub 7”)

– Superficie utile	20 mq
– Superficie lorda (S _L)	29,00 mq
– Superficie ragguagliata pertinenziale (S _P)	0,00 mq
– Superficie commerciale di riferimento (S _C = S _L + S _P)	29,00 mq

$$V = V_{UM} \times S_C = 950 \text{ €/mq} \times 29,00 \text{ mq} \times 1,05 = 28.927,50 \text{ €}$$

In cifra tonda 29.000 €

➤ IMMOBILE N° 3 (magazzino fronte-strada “sez. PIA, fol. 14, p.lla 377, sub 9”)

– Superficie utile	11 mq
– Superficie lorda (S _L)	17,50 mq
– Superficie ragguagliata pertinenziale (S _P)	0,00 mq
– Superficie commerciale di riferimento (S _C = S _L + S _P)	17,50 mq

$$V = V_{UM} \times S_C = 950 \text{ €/mq} \times 17,50 \text{ mq} \times 0,50 = 8.312,50 \text{ €}$$

In cifra tonda 8.500 €

➤ IMMOBILE N° 4 (magazzino interno cortile “sez. PIA fol. 14, p.lla 377, sub 8”)

– Superficie utile	15 mq
– Superficie lorda (S _L)	22,50 mq
– Superficie ragguagliata pertinenziale (S _P)	0,00 mq
– Superficie commerciale di riferimento (S _C = S _L + S _P)	22,50 mq

$$V = V_{UM} \times S_C = 950 \text{ €/mq} \times 17,50 \text{ mq} \times 0,50 \times 0,65 = 5.403,13 \text{ €}$$

In cifra tonda 5.500 €



➤ IMMOBILE N° 5 (abitazione “sez. PIA fol. 14, p.lla 501, sub 3”)

– Superficie utile	55 mq
– Superficie lorda (S _L)	70,00 mq
– Superficie ragguagliata pertinenziale (S _P)	3,30 mq
– Superficie commerciale di riferimento (S _C = S _L + S _P)	73,30 mq

$$V = V_{UM} \times S_C = 950 \text{ €/mq} \times 73,30 \text{ mq} = 69.635,00 \text{ €}$$

Si arrotonda a 69.000 € in ragione dei costi di demolizione della tettoria (già quantificati in 650 €).

Circostanza erroneamente non considerata nella “bozza”.

Nella tabella 1 che segue è riportato il quadro riepilogativo dei valori

Tabella 1: Riepilogo valori immobiliari

	IMMOBILI IN COMUNIONE	ATTUALE VALORE DI MERCATO		
1	ABITAZIONE PIANO TERRA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 3)	27 500,00 €		
2	ABITAZIONE PIANO TERRA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 7)	29 000,00 €		
3	MAGAZZINO FRONTE-STRADA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 9)	8 500,00 €		
4	MAGAZZINO INTERNO CORTILE (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 8)	5 500,00 €	70 500,00 €	proprietà esclusiva ***
5	ABITAZIONE PIANO TERRA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 501 sub 3)	69 000,00 €	69 000,00 €	proprietà esclusiva ***
		139 500,00 €		



Le quote spettanti agli odierni conviventi, mantenendo separate le masse, sono pertanto le seguenti:

➤ Eredità di ***

Tabella 2: Quote spettanti ad eredi

	IMMOBILI IN COMUNIONE	VALORE	CONIUGE (1/3)	SINGOLO FIGLIO (2/3: 10)
1	ABITAZIONE PIANO TERRA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 3)	27.500,00 €	9.166,67 €	1.833,33 €
2	ABITAZIONE PIANO TERRA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 7)	29.000,00 €	9.666,67 €	1.933,33 €
3	MAGAZZINO FRONTE-STRADA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 9)	8.500,00 €	2.833,33 €	566,67 €
4	MAGAZZINO INTERNO CORTILE (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 8)	5.500,00 €	1.833,33 €	366,67 €
		70.500,00 €	23.500,00 €	4.700,00 €



➤ Eredità di ***

Tabella 3: Quote spettanti ad eredi

	IMMOBILI IN COMUNIONE	VALORE	SINGOLO FIGLIO (1/10)
1	ABITAZIONE PIANO TERRA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 3)	9 166,67 €	916,67 €
2	ABITAZIONE PIANO TERRA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 7)	9 666,67 €	966,67 €
3	MAGAZZINO FRONTE-STRADA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 9)	2 833,33 €	283,33 €
4	MAGAZZINO INTERNO CORTILE (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 8)	1 833,33 €	183,33 €
5	ABITAZIONE PIANO TERRA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 501 sub 3)	69 000,00 €	6 900,00 €
		92 500,00 €	9 250,00 €



Specificate le quote che competono ai soggetti coinvolti nel presente giudizio mantenendo separate le due masse, si evidenziano – per giusta completezza – le quote spettanti a ciascun convivente nell’ipotesi che le stesse vengano ricongiunte.

- Eredità complessiva di ***e ***

Tabella 4: Quote spettanti ad eredi

	IMMOBILI IN COMUNIONE	VALORE	SINGOLO FIGLIO (1/10)
1	ABITAZIONE PIANO TERRA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 3)	27 500,00 €	2 750,00 €
2	ABITAZIONE PIANO TERRA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 7)	29 000,00 €	2 900,00 €
3	MAGAZZINO FRONTE-STRADA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 9)	8 500,00 €	850,00 €
4	MAGAZZINO INTERNO CORTILE (sez. PIA, fol. 14 p.lla 377 sub 8)	5 500,00 €	550,00 €
5	ABITAZIONE PIANO TERRA (sez. PIA, fol. 14 p.lla 501 sub 3)	69 000,00 €	6 900,00 €
		139 500,00 €	13 950,00 €

≈≈≈



2.6 Determinazione del corrispettivo per godimento esclusivo

Le date d'interesse da tener presente sono le seguenti:

- 14 novembre 1990, morte del sig. ***;
- 13 luglio 2016, morte della sig.ra ***.

Nell'asse ereditario del *de cuius* *** rientrano l'IMMOBILE N° 1, L'IMMOBILE N° 2, L'IMMOBILE N° 3 e l'IMMOBILE N° 4.

Di tutti questi solo uno risultava occupato alla data del sopralluogo e, precisamente, risultava occupato l'IMMOBILE N° 4, ovvero il magazzino avente accesso da cortile interno.

L'immobile in oggetto era abitato – per esplicita e concorde ammissione – dal *convenuto* ***.

La documentazione versata in atti non consente assolutamente di stabilire se qualcun altro abbia goduto in modo esclusivo di qualche altro immobile ricadente nell'asse del *de cuius*.

Al fascicolo di causa di Parte attrice è allegato⁹ un certificato di residenza storico da cui risulta che il *convenuto* *** risiede *in loco* dal 4 gennaio 2013.

Nel prosieguo si farà riferimento a questa data, poiché il pregresso non è documentato.

Il corrispettivo per il godimento esclusivo – non specificamente autorizzato – di un immobile in comunione equivale al detrimento patito dagli altri coeredi, che non percepiscono la quota di canone di loro spettanza, come invece avverrebbe se l'immobile fosse normalmente locato a terzi estranei.

Trattasi, dunque, di stabilire l'ipotetico canone di locazione di un locale magazzino/deposito tipologicamente riconducibile all'IMMOBILE N° 4 (invero non proprio confacente allo scopo, essendo privo di accesso fronte-strada).

All'esito delle indagini effettuate, si ritiene di poter affermare che l'attuale valore locativo dell'IMMOBILE N° 4 si attesti intorno ai 25 €/mese.

A questo punto, basterebbe moltiplicare per i mesi di occupazione “certa” da parte del *convenuto* ***.

⁹ Accluso alla 2^a memoria ex art. 183, 6 comma, C.P.C..



Il calcolo, in realtà, deve essere raffinato, poiché non è dato sapere se la sig.ra *** (coniuge del *de cuius* e madre del *convenuto* ***) abbia autorizzato tale occupazione (logicamente per la quota di cui la stessa poteva disporre e fintantoché è rimasta in vita).

In un'eventualità del genere, l'anzidetto canone mensile si riduce di 1/3.

Nel rimettere al Giudice (e solo a questi) ogni altra decisione, sono stati sviluppati i due casi.

Non disponendo di altrettanto valide informazioni sul mercato degli affitti negli anni passati, il canone stimato all'attualità è stato rettificato applicando a ritroso il ben noto indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (cosa tutto sommato plausibile, poiché le variazioni di questo indice sono notoriamente minimali e nell'arco dell'ultimo decennio i prezzi del mercato immobiliare sono oscillati pochissimo).

La tabella 5 che segue sintetizza lo sviluppo dei calcoli.

Il conteggio arriva a tutto aprile 2023 (in ragione della data della prossima udienza).

Tabella 5: Ammontare del canone di locazione per l'IMMOBILE N° 4 occupato dal *convenuto* ***

ANNO	CANONE MENSILE INTERO	MESI	IMPORTO ANNUO	CANONE MENSILE RIDOTTO DI 1/3	MESI	IMPORTO ANNUO
2013	22,16	12	€ 265,92	€ 14,77	12	€ 177,28
2014	22,20	12	€ 266,46	€ 14,80	12	€ 177,64
2015	22,18	12	€ 266,19	€ 14,79	12	€ 177,46
2016	22,16	12	€ 265,92	€ 14,77	7+5	€ 214,22
2017	22,40	12	€ 268,85			€ 268,85
2018	22,65	12	€ 271,81			€ 271,81
2019	22,76	12	€ 273,17			€ 273,17
2020	22,70	12	€ 272,35			€ 272,35
2021	23,13	12	€ 277,52			€ 277,52
2022	25,00	12	€ 300,00			€ 300,00
2023	25,00	4	€ 100,00			€ 100,00
			€ 2.828,19			€ 2.333,00



In fase di stesura finale dell'elaborato è stato emendato l'errore segnalato nelle note di osservazione recapitate dal difensore della Parte *convenuta* (e invero anche un altro, non segnalato poiché probabilmente a vantaggio della Parte *convenuta*).

Stabilito il cumulo dei canoni di locazione per ciascun immobile d'interesse, è facile determinare il corrispettivo per godimento esclusivo.

- CASO 1: il *convenuto* *** non è stato autorizzato dal coniuge superstite del *de cuius* *** ad occupare l'IMMOBILE N° 4. Se il cespite in oggetto fosse stato locato a terzi:

- Alla sig.ra *** sarebbe toccato 1/3 di 2.828,19 €, ovverosia 942,73 €, teoricamente rinvenibili alla morte di quest'ultima (e da ripartire per 10);
- Ai figli sarebbero toccati i 2/3 di 2.828,19 €, ovverosia 1.885,46 €, da ripartire per 10.

Ad ogni figlio sarebbero quindi spettati 282,82 € (1/10 di 942,73 € + di 1/10 di 1.885,46 €).

In questo caso, il godimento esclusivo dell'IMMOBILE N° 4 da parte del *convenuto* *** si è risolto a danno di **ciascuno** dei restanti 9 soggetti attualmente coinvolti nella vertenza per 282,82 €.

- CASO 2: il *convenuto* *** è stato autorizzato dal coniuge superstite del *de cuius* *** ad occupare l'IMMOBILE N° 4.

Se il cespite in oggetto fosse stato locato a terzi:

- La sig.ra *** avrebbe di fatto rinunciato alla quota di sua spettanza;
- Ai figli sarebbero toccati i 2.333,00 €, da ripartire per 10.

In quest'altro caso, il godimento esclusivo dell'IMMOBILE N° 4 da parte del *convenuto* *** si è risolto a danno di ciascuno dei restanti 9 soggetti attualmente coinvolti nella vertenza per 233,30 €.



Resta da esaminare l'IMMOBILE N° 5 che ricade nell'asse ereditario della sig.ra ***.

Alla data del sopralluogo lo stesso risultava abitato dalla *convenuta* ***.

Al fascicolo di causa di Parte *attrice* è allegato¹⁰ un certificato di residenza storico da cui risulta che la *convenuta* *** risiede *in loco* dal 1960.

I calcoli devono logicamente partire dalla morte della *de cuius*.

All'esito delle indagini svolte, si è appurato che l'attuale canone di locazione di una soluzione immobiliare simile a quella d'interesse (vecchiotta ed in cattivo stato di conservazione), dislocata nella zona di Via Dell'Avvenire, si aggira intorno ai 350 €/mese.

In fase di stesura finale dell'elaborato è stata leggermente ribassata la quotazione anzitempo stabilita, recependo alcune osservazioni recapitate dal difensore della Parte *convenuta*.

I calcoli descritti in precedenza per l'IMMOBILE N° 4 sono stati ripetuti per l'IMMOBILE N° 5.

La tabella 6 che segue ne sintetizza lo sviluppo.

Il conteggio arriva a tutto aprile 2023 (in ragione della data della prossima udienza).

¹⁰ Accluso alla 2^a memoria ex art. 183, 6 comma, C.P.C..



Tabella 6: Ammontare del canone di locazione per l'IMMOBILE N° 5 occupato dalla *convenuta* ***

ANNO	CANONE MENSILE INTERO	MESI	IMPORTO ANNUO
2016	310,24	5	€ 1.551,22
2017	313,66	12	€ 3.763,89
2018	317,11	12	€ 3.805,29
2019	318,69	12	€ 3.824,32
2020	317,74	12	€ 3.812,85
2021	323,77	12	€ 3.885,29
2022	350,00	12	€ 4.200,00
2023	350,00	4	€ 1.400,00
			€ 26.242,87

Se il cespite fosse stato locato a terzi, a ciascun figlio sarebbe toccato 1/10 di 26.242,87 €.

In definitiva, il godimento esclusivo dell'IMMOBILE N° 5 da parte della *convenuta* *** si è risolto a danno di **ciascuno** dei restanti 9 soggetti attualmente coinvolti nella vertenza per 2.624,29 €

~~~~~



### **3.0 CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI CONTENUTE NELLE NOTE TECNICHE DI PARTE**

Entrambe le Parti hanno inteso replicare alla “bozza”.

In appendice A ed appendice B alla presente relazione conclusiva sono riportate le note recapitate allo scrivente.

Le questioni sollevate impongono una trattazione puntuale e separata.

- **RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE *ATTRICE***

Il C.T.P. nominato dagli *istanti* condivide esplicitamente l’operato dell’Ausiliare.

Il Geom. Mele propone una suddivisione in N° 4 lotti di cui, detto in tutta franchezza, non è dato ben capire la finalità, atteso che gli odierni condividenti sono singolarmente in numero di 10 e le Parti in causa sono 2.

Comunque la si guardi, insomma, non v’è corrispondenza.

Ciò posto, il sottoscritto non ritiene di poter dare seguito alla proposta.

Eventuali “intenzioni” di assegnazione potranno essere formulate innanzi al Giudice e discusse in contraddittorio in quella sede.

- **RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE *CONVENUTA***

La nota recapita allo scrivente è a firma del difensore costituito Avv. \*\*\*.

Il legale ritiene sbagliate le valutazioni estimative prospettate dall’Ausiliare, in particolare per eccesso, ed insufficienti i coefficienti correttivi considerati dallo scrivente.

Il C.T.U ha spiegato il proprio convincimento estimativo e le ragioni della scelta dei coefficienti correttivi.

In fase di stesura finale dell’elaborato sono state fornite ulteriori delucidazioni numeriche (brani in grassetto alle pagine 35-36).

Gli immobili sono tutti di tipo economico-popolare e si presentano tutti in mediocri condizioni (quello al grezzo, in corso di ristrutturazione, è stato equiparato agli altri).

Nessuno di essi si caratterizza per vedute o esposizioni particolari.



La dislocazione nel quartiere è la stessa (quattro fanno parte dello stesso insediamento ed il quinto si trova a dall'altro lato della strada a poche decine di metri di distanza).

E' ben possibile fare riferimento ad un unico valore di riferimento.

Non v'è alcuna ragione d'introdurre altri particolari coefficienti correttivi, in aggiunta a quelli considerati (pianoterra-piano primo; abitazioni-magazzini; immobili urbanisticamente regolari-immobili urbanisticamente dubbi).

Ognuno degli ulteriori parametri potrebbe solo dar luogo ad un'infinita discussione (che forse è proprio quello che vuole l'Avv. \*\*\*),

I valori immobiliari risultanti dagli annunci ritrovati sono stati attentamente ponderati (ed in fase di stesura finale dell'elaborato lo si è spiegato meglio).

In risposta ad altro rilievo dell'Avv. \*\*\*, si precisa che i valori locativi individuati dallo scrivente scaturiscono da indagini presso agenzie immobiliari e che al momento, nella zona di Via dell'Avvenire, non sono proposti in locazione immobili simili a quelli d'interesse.

Per questo motivo non sono state prodotte inserzioni (a differenza di quanto fatto per le vendite).

Il legale censura le valutazioni dello scrivente, ma nei fatti non esibisce alcuna differente fonte estimativa a riscontro delle proprie assunzioni: né per le vendite, né per le locazioni.

Non è dato sapere quali siano le competenze tecnico-estimative dell'*avvocato* \*\*\* (il sottoscritto *ingegnere* non ha, del resto, specifiche competenze di diritto).

In fase di stesura finale dell'elaborato il canone mensile dell'immobile N° 5 è stato prudenzialmente rivisto al ribasso, ma non si ritiene possibile fare di più.

Il canone di 200 €/mese proposto dal legale è troppo basso (le inserzioni rinvenute per le altre zone di Pianura dimostrano che in tutto il quartiere, e neppure nelle zone più periferiche, non esiste un immobile proposto in fitto a cifre del genere).

Spiace dirlo, ma contestare il valore di 25 €/mese attribuito al "magazzino" riconvertito in abitazione è un oggettivo frutto di "eccessiva partigianeria".



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

I refusi di calcolo segnalati dall'Avv. \*\*\* relativamente alla valutazione di vendita dell'IMMOBILE N° 1 ed alla valutazione locativa dell'IMMOBILE N° 4 per l'anno 2016 sono stati emendati in fase di stesura finale dell'elaborato.

Nell'occasione è stato altresì emendato altro banale errore di calcolo della valutazione locativa dell'IMMOBILE N° 4 (non segnalato dal legale, poiché a vantaggio della Parte *convenuta*).

~~~~~



4.0 CONCLUSIONI

In adempimento all'incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa D'Auria della VIII Sezione Civile del Tribunale di Napoli, il sottoscritto ha dato corso – per quanto possibile – agli accertamenti richiesti dal mandato.

La mole di argomenti trattati e la peculiarità di talune vicende precludono un'efficace sintesi conclusiva. Nei paragrafi che precedono sono stati sempre opportunamente evidenziati e sottolineati i "passi" salienti. Alle pagine 48-49-50 sono state commentate le "osservazioni alla bozza" recapitate dalle Parti.

I rilievi ritenuti meritevoli di accoglimento e le segnalazioni di errori di calcolo sono state recepite in fase di stesura finale dell'elaborato, dandone adeguata evidenza.

Le censure ritenute non condivisibili sono state motivatamente respinte.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.

Napoli, 17 marzo 2023

Il C.T.U.
Dott. Ing. Daniele Capuano

