

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪  
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli  
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744  
PEC: romualdo.camarda@ordingna.it

Ill.ma Dott.ssa  
**Federica D'Auria**  
G.U. del Tribunale di Napoli  
VIII Sezione Civile

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella causa civile tra:

***		-- attrice --
(Rappresentata e difesa dall' Avv. Gennaro TUCCILLO)		
	<i>contro</i>	
***		-- convenuto principale --
***		-- convenuto secondario --
***		-- convenuto secondario --
(Rappresentati e difesi dall' Avv. Mariano PUOTI)		
	<i>nonchè</i>	
***		-- convenuto contumace --

(n.R.G. 25196/2022)



## Sommario

<b>CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</b>	1
1   PREMESSA	1
2   SOPRALLUOGHI	3
2.1 Verbale del 14/12/2023	3
2.2 Verbale del 09/02/2024	4
3   ESAME DEGLI ATTI	5
3.1 Atto di compravendita del 23/06/1981	5
3.2 Testamento olografo del 13/06/2008	7
3.3 Estratto per riassunto dal Registro degli atti di morte del 10/11/2014	8
3.4 Stato anagrafico del nucleo familiare integrale del 12/12/2014	8
3.5 Pubblicazione del testamento del 27/10/2015	9
3.6 Dichiarazione di successione del 30/12/2015	10
3.7 Lettera raccomandata del 08/03/2022	10
3.8 Atto di citazione del 20/10/2022	11
3.9 Comparsa di costituzione e risposta del 20/02/2023	15
3.10 Note di trattazione scritta del 08/03/2023	16
3.11 Memoria ex art. 183 del 29/05/2023	17
3.12 Note di trattazione scritta del 06/11/2023	18
3.13 Note di udienza e trattazione scritta del 06/11/2023	18
4   RISPOSTA AI QUESITI	20
4.1 - QUESITO 1	20
4.2 - QUESITO 2	23
4.3 - QUESITO 3	28
4.4 - QUESITO 4	29
4.5 - QUESITO 5	35
4.6 - QUESITO 6	37



## **1 PREMESSA**

L'Ill.ma G.U. del Tribunale di Napoli, VIII Sezione Civile, Dott.ssa Federica D' AURIA, con ordinanza del 09/11/2023 mi nominava CTU nel giudizio in epigrafe e nella successiva udienza, svolta in modalità asincrona, dopo il giuramento di rito, mi conferiva il seguente incarico:

- 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, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;**
- 2) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;**
- 3) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;**
- 4) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;**
- 5) Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif., 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 07/10/2019,**



**avendo cura di segnalare, in caso di eventuali “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 condidenti che ne abbiano avuto l’uso esclusivo.**

Fissavo l’inizio delle operazioni per il giorno 14/12/2023.

La Giudicante disponeva che la Bozza di Relazione venisse inviata alle parti entro il 13/03/2024, che le parti facessero pervenire le loro Note all’Ausiliare entro il 12/04/2024 e fissava per il 12/05/2024 il termine per il deposito dell’elaborato peritale.

L’esame della consulenza veniva rinviato all’udienza del 27/06/2024.

Alla data fissata, però, il Sig. \*\*\*, occupante dell’immobile a San Giorgio a Cremano, rifiutava di farci accedere, né ascoltava ragioni. Ero pertanto costretto a richiedere al Magistrato adito l’autorizzazione all’uso della Forza Pubblica, che veniva concessa. Tuttavia al seguente accesso il Sig. \*\*\* si mostrava ragionevole e non vi era bisogno di far intervenire la Forza Pubblica, sebbene allertata precedentemente. Va precisato che però il Sig. \*\*\* consentiva l’accesso solo a me in quanto CTU e alla mia collaboratrice, \*\*\*, mentre l’Avv. \*\*\* e il CTP \*\*\* restavano in strada ad attendere. Questo accesso era sufficiente per chiudere le operazioni peritali e procedevo quindi alla Redazione della Bozza, che inviavo alle parti.

Nessuno si avvaleva della facoltà di inviare proprie note in controdeduzione, per cui procedevo al deposito dell’elaborato.



## 2 SOPRALLUOGHI

### 2.1 Verbale del 14/12/2023

Il giorno 14 del mese di dicembre dell'anno 2023, alle ore 10:00 mi sono recato sui luoghi di causa. Qui giunto, ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

- 1) Avv. \*\*\*;
- 2) CTP \*\*\*, con studio in Napoli a via R. De Cesare 7, cell. 3358406527, pec. immobiliare sanpasquale2015@casellapec.com;
- 3) Arch. \*\*\*, mia collaboratrice di fiducia.

Il Sig. \*\*\*, occupante dell'immobile per cui è causa, si rifiuta di farci accedere all'immobile, interloquendo col sottoscritto CTU solo citofonicamente e rifiutando anche di venire a sottoscrivere il verbale.

Il Sig. \*\*\*, alla presenza dell'Ufficio, riferisce di essere un giornalista e che l'immobile è autorizzato quale "testata giornalistica" e per la privacy non può fare accedere "senza autorizzazione scritta dal Presidente del Parlamento Europeo".

Il CTU, ricordato il mandato conferito dal Giudice, rinvia le operazioni a data da destinarsi. Il CTU si riserva di richiedere al Giudice l'ausilio della Forza Pubblica.

Il CTP \*\*\* invia foto digitali dell'interno dell'immobile al CTU. L'Avv. \*\*\* non si oppone. Il CTU le inoltrerà anche all'Avv\*\*\*. Il CTP \*\*\* mi consegna anche planimetria catastale e l'acconto fissato dal Giudice di € 600/00 (seicento) in contanti, per conto della Sig.ra \*\*\*.



Alle ore 11:00 si chiude il presente verbale. L.C.S.

## **2.2 Verbale del 09/02/2024**

Il giorno 09 del mese di febbraio dell'anno 2024, alle ore 09:30 mi sono recato sui luoghi di causa. Qui giunto, ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

- 1) Avv. \*\*\*;
- 2) CTP \*\*\*;
- 3) Arch. \*\*\*, mia collaboratrice di fiducia.

Bussato all'abitazione occupata dal Sig. \*\*\*, lo stesso fa accedere me e la collaboratrice.

Informato il Sig. \*\*\* del mandato ricevuto dal Magistrato, vengono effettuati rilievi metrici e fotografici.

Alle ore 10:25 lasciamo l'appartamento.

Rese edotte le parti rimaste fuori delle operazioni svolte, alle ore 10:35 si chiudono le operazioni peritali.

Si precisa che il Sig. \*\*\* ha rifiutato di sottoscrivere il presente verbale.



### 3 ESAME DEGLI ATTI

Di seguito, per agevolare la lettura dell'elaborato tecnico, riporto una sintesi dei documenti esaminati e delle informazioni direttamente attinenti al mandato conferitomi, con l'indicazione della fonte dalla quale sono state attinte.

La sintesi viene esposta seguendo un rigoroso ordine cronologico, sicuramente utile per una più agevole comprensione degli eventi succedutisi nel corso del tempo.

#### 3.1 Atto di compravendita del 23/06/1981 (prod. Avv. Gennaro TUCCILLO)

In tale atto del 23/06/1981 redatto dal Notaio Dott. \*\*\*, si costituiscono da una parte il Sig. \*\*\*, e dall'altra il Sig. \*\*\*.

Il Sig. \*\*\* dichiara di essere proprietario di un appartamento facente parte del fabbricato sito in S. Giorgio a Cremano, nelle vicinanze della via Cavalli di Bronzo, con accesso dal viale di distacco dal fabbricato al n. 50 della suddetta via, e precisamente dell'appartamento distinto col numero interno 15, sito al piano terzo, avente la porta a sinistra salendo sul pianerottolo delle scale, composto da 4 vani ed accessori, confinante con pianerottolo e cassa scale, con il viale di accesso, con proprietà Squillace, con il cortile, con il limitrofo appartamento al numero interno 14 e con la gabbia dell'ascensore.



L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. di S. Giorgio a Cremano alla partita 5257, al F.gl 5 P.lla 188/15, via Cavalli di Bronzo n. 50, p. 3°, int. 15, cat. A/3, cl. 2, per v. 7, con la r.c. di L. 2436.

Si precisa che:

- a. originariamente il cespite in esame apparteneva al \*\*\*, che lo possedeva per averlo costruito, unitamente alle altre unità dello stesso fabbricato, con la **licenza edilizia n. 25 del 12/04/1968**, su parte del terreno individuato nella mappa del F.gl 5 del Catasto rustico di S. Giorgio a Cremano con la P.lla 7/C a lui pervenuto per acquisto fatto dai propri genitori Sigg\*\*\* e \*\*\*.
- b. il suddetto Sig. \*\*\*, con atto per Notar Giuseppe CINQUE del 07/04/1970, vendeva il detto appartamento al \*\*\*, che con atto per Notar Paolo GRAMEGNA del 14/11/1976, a sua volta, lo vendeva alla \*\*\*, dalla quale lo ha riacquistato con atto del Notaio Alfonso MONDA in data 27/04/1981.
- c. Il Sig. \*\*\* aveva optato per il regime della separazione dei beni e tale scelta era stata debitamente annotata a margine del proprio atto di matrimonio, n. 26 del 1964.

Si dichiara che il detto appartamento di sua proprietà è libero da ipoteche e da qualsiasi altro vincolo ed onere pregiudizievole.

Il Sig. \*\*\* vende e cede in favore del Sig. \*\*\* l'appartamento distinto col numero interno 15 sito al terzo piano



del fabbricato in S. Giorgio a Cremano con accesso dal viale privato sito nei pressi della via Cavalli di Bronzo n. 50.

La vendita si attua nello stato in cui il detto cespite si trova, ben noto all' acquirente il quale è a perfetta conoscenza delle sue pessime condizioni di manutenzione ed esonera il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Il prezzo della vendita è stato convenuto ed accettato nella somma di Lire 33.000.000, che l'acquirente dichiara di aver già versato nelle mani del venditore.

L'acquirente Sig. \*\*\* dichiara di essere coniugato con la Sig.ra \*\*\*, e di essere in regime di comunione di beni per cui il cespite acquistato è di proprietà anche di sua moglie.

### **3.2 Testamento olografo del 13/06/2008** (prod. Avv. Gennaro TUCCILLO)

Con tale atto del 13/06/2008, il Sig. \*\*\*, nato a Napoli in data \*\*\* e domiciliato in San Giorgio a Cremano alla via Cavalli di Bronzo, revoca ogni precedente disposizione testamentaria e nomina la figlia \*\*\* erede della sua quota vantata nell'appartamento, sito in San Giorgio a Cremano alla via Cavalli di Bronzo 50/37, piano terzo, int. 15. Inoltre, lascia tutti i mobili e suppellettili. Infine, sollecita tutti gli altri suoi figli di riconoscere ad \*\*\* il diritto di abitazione nella casa sopra citata per tutto il resto della sua vita. Gli effetti di valore che appartenevano alla moglie del \*\*\*, quest'ultimo li lascia sempre alla figlia \*\*\*, la quale a sua discrezione potrà disporre in favore di qualche nipote.



### **3.3 Estratto per riassunto dal Registro degli atti di morte del 10/11/2014** (prod. Avv. Gennaro TUCCILLO)

Con l'Estratto dal Registro degli atti di Morte del 10/11/2014 si certifica che \*\*\* , residente a San Giorgio a Cremano (NA), vedovo di \*\*\* , è deceduto a San Giorgio a Cremano in data 08/11/2014 alle ore 21:30.

### **3.4 Stato anagrafico del nucleo familiare integrale del 12/12/2014** (prod. Avv. Gennaro TUCCILLO)

Con tale atto, l'ufficio anagrafe della Città di San Giorgio a Cremano certifica che il nucleo familiare di \*\*\* risultava iscritto al FF. 25633 ed è così composto:

- \*\*\*;
- \*\*\*;
- \*\*\*;
- \*\*\*;
- \*\*\*;
- \*\*\*;
- \*\*\*.



### **3.5 Pubblicazione del testamento del 27/10/2015**

(prod. Avv. Gennaro TUCCILLO)

Con tale atto del 27/10/2015, innanzi all' Avv. Felice DEL GENIO, Notaio, si è costituita la Sig.ra \*\*\*, con residenza in San Giorgio a Cremano (NA), via Cavalli di Bronzo 50/37, \*\*\*, impiegata. La stessa chiede al Legale di pubblicare e successivamente depositare il testamento olografo del defunto padre, \*\*\*, deceduto vedovo in San Giorgio a Cremano l'08/11/2014. Si riporta il suddetto testamento olografo (vedi par. 3.2)

La Sig.ra \*\*\* dichiara che la quota indivisa del cespite in oggetto è stata assegnata a lei a titolo di eredità e dichiara di accettare puramente e semplicemente l'eredità del padre defunto.

La suddetta dichiara che i diritti immobiliari descritti nel testamento consistono nella quota di 10/15 (dieci quindicesimi) della piena proprietà dell'immobile seguente:

- Appartamento sito in San Giorgio a Cremano (NA) facente parte del fabbricato sito alla via Cavalli di Bronzo n. 50/37, posto al piano terzo, al n. interno 15, composto di sette vani catastali, confinante con pianerottolo e cassa di scala, con viale di accesso, con appartamento n. 14 e con gabbia ascensore. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano, al F.gl 5, P.lla 188, sub. 15, via Cavalli di Bronzo n. 50, p. 3, int. 15, cat. A3, cl. 2, vani 7, r.c. € 488,05.



### **3.6 Dichiarazione di successione del 30/12/2015**

(prod. Avv. Gennaro TUCCILLO)

Con tale dichiarazione di successione del 30/12/2015 del \*\*\*, deceduto il 08/11/2014, vengono dichiarati i seguenti cespiti ereditari:

- Abitazione di tipo economico sito in San Giorgio a Cremano (NA) in via Cavalli di Bronzo, censito al N.C.E.U. al F.gl 5 P.IIIa 188 sub. 15 vani 7, sul quale ha una quota di 10/15 per un valore di 37.580,00 €.

Certifica che i beni elencati del suddetto sono devoluti per disposto di testamento nel seguente modo:

- Quota erede: \*\*\*.

### **3.7 Lettera raccomandata del 08/03/2022**

(prod. Avv. Gennaro TUCCILLO)

In tale lettera raccomandata l'Avv. Gennaro TUCCILLO, incaricato dalla \*\*\*, scrive ai \*\*\*, per esporre quanto segue relativamente all'appartamento sito in San Giorgio a Cremano alla via Cavalli di Bronzo n. 50/37.

Dal testamento olografo del padre, \*\*\*, la Sig.ra \*\*\* è diventata titolare dell'intera quota del cespite.

Di fatto, la \*\*\* dispone quindi di 11/15, mentre gli altri 4 fratelli hanno ciascuno 1/15 della proprietà.

Il suddetto appartamento è attualmente occupato dal fratello \*\*\*, che lo abita senza peraltro corrispondere alcunché a chicchessia.



Va sottolineato che nel novembre 2021 si è tentato un accordo bonario con l'Avv. Raffaele GAEZZA, intervenuto nell'interesse del \*\*\*, al quale non è giunto alcun seguito.

Il Sig. \*\*\* ha consentito che si entrasse in casa e, in particolare, che entrasse il Dr. \*\*\*, noto immobiliare, il quale ha provveduto ad una stima dell'appartamento quantificandolo in € 210.000,00.

Inoltre, la Sig.ra \*\*\* è disponibile a collaborare alla ricerca di un alloggio per il fratello \*\*\*, semmai contribuendo con gli altri fratelli ad aiutarlo nel pagamento del canone di fitto per un certo periodo, in attesa di ricercare un immobile da acquistare per una migliore sistemazione.

### **3.8 Atto di citazione del 20/10/2022**

(prod. Avv. Gennaro TUCCILLO)

La \*\*\*, rappresentata e difesa dall'Avv. Gennaro TUCCILLO, cita i Sigg. \*\*\* a comparire dinanzi al Tribunale di Napoli il giorno 13 marzo 2023.

Si premette che:

– in data 08/11/2014 è deceduto in San Giorgio a Cremano (NA) il Sig. \*\*\*, vedovo di \*\*\* ed ivi deceduta il 15/03/1924, lasciando i figli:

1. \*\*\*;



2. \*\*\*;

\*\*\*;

3. \*\*\*;

4. \*\*\*;

– che con il testamento olografo del 13/06/2008, (vedi par. 3.2) atto Rep. n. 2194, Racc. 1309 i germani sono eredi delle seguenti quote dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano (NA), alla via Cavalli di Bronzo n. 50/37, int. 15, piano terzo, identificato al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al Foglio 5, p.lla 188, sub. 15, partita 4450, r.c. € 488,05, Cat. A3, Cl. 2, Consistenza 7 vani, Sup. totale, escluse aree scoperte, mq. 148:

- \*\*\*: quota ereditaria 1/15;
- \*\*\*: quota ereditaria 11/15;
- \*\*\*: quota ereditaria 1/15;
- \*\*\*: quota ereditaria 1/15;



- \*\*\*: quota ereditaria 1/15;
- che il suddetto immobile è attualmente occupato dal germano \*\*\*, che lo abita producendo debiti nei confronti dell'Amministrazione condominiale che, vista la maggior quota di proprietà in capo alla \*\*\*, ne chiede a questa il pagamento;
- che l'odierna attrice, in un'ottica di bonaria definizione della vicenda, ha più volte, invano, comunicato ai coeredi la propria disponibilità ad alienare il cespite, libero e vuoto da persone e cose, al fine di addivenire ad una divisione in via bonaria dell'immobile, mercé la ripartizione pro quota del prezzo;
- che si evidenzia che la \*\*\* si era più volte dichiarata disponibile a riconoscere ai propri fratelli anche somme superiori alla quota di loro spettanza. Inoltre, la Sig.ra intendeva prestare la propria collaborazione per la ricerca di un alloggio per il \*\*\*, semmai contribuendo anche con gli altri germani ad aiutarlo, per un certo periodo, nel pagamento del relativo canone di locazione, in attesa dell'individuazione di un nuovo alloggio da acquistare per la sua sistemazione definitiva;
- che a nulla è valso l'ultimo tentativo di accordo esperito a mezzo lettera raccomandata a/r dell'8.03.2022 (vedi Par, 3.8);
- che, pertanto, è necessario lo scioglimento in via giudiziale in quanto attualmente non è possibile raggiungere un accordo amichevole in ordine alla divisione del bene caduto in comunione ereditaria.



Si conclude, quindi, chiedendo in via istruttoria di nominare un consulente tecnico d'ufficio per la determinazione di mercato dell'immobile e la formazione delle singole quote, e nel merito:

1. dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria in relazione all'immobile sito in San Giorgio a Cremano (NA), alla via Cavalli di Bronzo n. 50/37, int. 15, piano terzo, identificato al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al Foglio 5, p.lla 188, sub. 15;
2. previo accertamento della non comoda divisibilità dell'immobile, verificare la disponibilità di uno o più coeredi all'acquisizione dell'intera proprietà dell'immobile, con attribuzione agli altri partecipanti alla comunione della somma corrispondente al valore della quota a ciascuno spettante, nel valore attribuito al bene immobile dalla CTU di cui sopra;
3. in subordine, in caso di risposta negativa o di impossibilità di accedere a quanto riportato al punto precedente, disporre la vendita dell'immobile, ripartendo la somma ricavata tra tutti i partecipanti alla comunione in ragione delle rispettive quote;
4. ordinarsi al Conservatore dei Registri Immobiliari di Napoli di trascrivere la sentenza;
5. ordinare l'immediato rilascio dell'immobile occupato dal coerede \*\*\*, disponendo il rendiconto per tutto il periodo dell'occupazione ed uso dello stesso da parte sua;
6. porre le spese e competenze del presente giudizio a carico della massa e, in caso di opposizione, condannare l'opponente o gli opposenti al



pagamento di spese e competenze del presente giudizio, oltre spese generali di studio, IVA e CPA, come per legge.

### **3.9 Comparsa di costituzione e risposta del 20/02/2023** (prod. Avv. Mariano PUOTI)

Il Sig. \*\*\*, il Sig. \*\*\*, e il \*\*\*, tutti rappresentati e difesi dall'Avv. Mariano PUOTI, impugnano il testamento olografo del padre \*\*\*, del 13/06/2008, dinanzi al Notaio Avv. Felice DEL GENIO, essendo palese la violazione del diritto della quota di legittima degli odierni componenti.

Si premette che con il seguente atto si costituiscono i germani \*\*\*, i quali non si oppongono alla richiesta della sorella \*\*\*, di addivenire allo scioglimento della comunione ereditaria in relazione al cespite sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Cavalli di Bronzo n. 50/37, int. 15, piano terzo, e identificato in catasto al F.gl 5 p.lla 188, sub. 15.

Si chiede:

- la nomina di un CTU per esatta distribuzione delle quote ereditarie, atteso che le attuali non rispondono ai requisiti di legge;
- che il CTU ridistribuisca secondo legge le quote testamentarie, tenendo conto la quota disponibile lasciata dal Sig. \*\*\*;



- che il Sig. \*\*\*, attualmente occupante l'immobile, consegni le chiavi e ne consenta l'accesso;

Si conclude così:

1. accertare e dichiarare le quote ereditarie a ciascuno spettanti;
2. ordinare lo scioglimento della comunione di cui alla pubblicazione del testamento del \*\*\*;
3. nominare un CTU per la valutazione commerciale dell' immobile sia in caso di vendita che in caso di locazione;
4. accertare e dichiarare le somme spettanti ai Sigg. \*\*\* per l'occupazione e l'utilizzazione dell'immobile da parte del Sig. \*\*\* dalla data del 27/11/2015 all'attualità;
5. accertare e disporre la divisione dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Cavalli di Bronzo n. 50/37 int. 15 piano terzo, identificato al NCEU al Fgl 5, P.lla 188, sub. 5;
6. disporre la vendita con suddivisione del ricavato in proporzione alle quote spettanti a ciascuno;
7. porre le spese e competenze del giudizio a carico della massa e, in caso di opposizione, condannare l'opponente al pagamento di spese e oltre oneri.

**3.10 Note di trattazione scritta del 08/03/2023**  
(prod. Avv. Gennaro TUCCILLO)



L' Avv. Gennaro TUCCILLO per la \*\*\*, contro i Sigg. \*\*\*, rappresentati e difesi dall' Avv. Mariano PUOTI, nonché il \*\*\*, convenuto contumace, nel riportarsi a tutto quanto prospettato nell'atto introduttivo del presente giudizio, chiede l'integrale accoglimento delle conclusioni ivi rassegnate, insistendo affinché venga ordinato il rilascio dell'immobile oggetto di divisione, occupato dal \*\*\*.

Si impugna tutto quanto *ex adverso* rilevato, dedotto ed eccepito e si chiede disporsi la nomina di un CTU per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e la formazione delle singole quote.

### **3.11 Memoria ex art. 183 del 29/05/2023** (prod. Avv. Gennaro TUCCILLO)

La \*\*\*, a mezzo del proprio procuratore Avv. Gennaro TUCCILLO, contro i \*\*\*, rappresentati e difesi dall'Avv. Mariano PUOTI, nonché \*\*\* si riporta a tutto quanto prospettato nei precedenti scritti difesivi.

Si chiede di disporre CTU allo scopo di:

1. Determinare il valore di mercato del cespite oggetto di divisione;
2. Procedere alla formazione di un progetto di divisione in considerazione delle quote spettanti a ciascuno degli eredi, previo accertamento, in considerazione dell'occupazione dell'immobile da parte del \*\*\*, con decorrenza dalla data di apertura della successione.

Inoltre, ci si oppone alle richieste istruttorie eventualmente formulate dalle controparti.



### **3.12 Note di trattazione scritta del 06/11/2023**

(prod. Avv. Gennaro TUCCILLO)

L' Avv. Gennaro TUCCILLO per la \*\*\*, contro i \*\*\*, rappresentati e difesi dall' Avv. Mariano PUOTI, nonché il \*\*\*, convenuto contumace, nel riportarsi a tutto quanto prospettato nell'atto introduttivo del presente giudizio, chiede l'integrale accoglimento delle conclusioni ivi rassegnate, insistendo affinché venga ordinato il rilascio dell'immobile oggetto di divisione, occupato dal \*\*\*.

Ai fini istruttori insite affinché sia disposta CTU allo scopo di:

- Determinare il valore di mercato del cespite oggetto di divisione;
- Procedere alla formazione di un progetto di divisione in considerazione delle quote spettanti a ciascuno degli eredi.

### **3.13 Note di udienza e trattazione scritta del 06/11/2023**

(prod. Avv. Mariano PUOTI)

L' Avv. Mariano PUOTI per conto dei \*\*\*, contro la \*\*\*, difesa dall' Avv. Gennaro TUCCILLO, nonché il \*\*\*, convenuto contumace, chiede che venga dichiarata la contumacia del convenuto \*\*\* e chiede ammettersi CTU, con la nomina di tecnico per lo scioglimento della comunione ereditaria relativamente all' immobile sito in San Giorgio a Cremano alla via Cavalli di Bronzo 50/37.

Si conclude:

---



- affinché venga disposta lo scioglimento della comunione;
- venga dichiarata la contumacia del \*\*\*;
- venga nominato CTU per l'esatta ripartizione delle quote ereditarie nonché accertare il valore del cespite sopra citato, sia in caso di vendita che in caso di locazione;
- vengano accertate e dichiarate le somme spettanti ai \*\*\* per la divisione ereditaria nonché per l'occupazione e l'utilizzazione dell'immobile da parte del Sig. \*\*\*.



## 4 RISPOSTA AI QUESITI

### 4.1 - QUESITO 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, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;**

Sulla base dell'esame dettagliato della documentazione prodotta, in particolare dall'atto di compravendita per Notar RUNGI del 1981 (V. par. 3.1), nonché dal Testamento olografo del 13/06/2008 (V. par. 3.2), il bene caduto in successione dal *de cuius* \*\*\* è di seguito riportato:

- 1) Immobile posto al piano terzo del fabbricato sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Cavalli di Bronzo n. 50/37, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano al fgl. 5 P.lla 188 sub 15, cat. A/3, cl 2, vani 7, r.c. euro 488,05.

Di seguito eseguo i calcoli per la definizione delle quote.

Nel 1990 decedeva la \*\*\*, lasciando a sé superstiti il marito ed i 5 figli. Non essendo presente in atti alcun testamento della defunta, la successione va considerata legittima per cui la quota di possesso dell'immobile sopra citato, pari ad  $\frac{1}{2}$  (un mezzo), va ripartita per  $\frac{1}{3}$  al marito, \*\*\*, e  $\frac{2}{3}$  tra i 5 figli. Quindi, in definitiva, alla morte della \*\*\*, il possesso dell'immobile era così distinto:



- al Sig. \*\*\* spettava 1/2 quale sua quota all'acquisto più 1/3 della quota di possesso della defunta moglie, ossia:

$$\frac{1}{2} + (\frac{1}{3} \times \frac{1}{2}) = \frac{1}{2} + \frac{1}{6} = \frac{2}{3}$$

- Ai 5 figli spettava ciascuno 1/5 di 2/3 della quota di possesso della madre (pari ad un mezzo), ossia:

$$\frac{1}{5} \times \frac{2}{3} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{15}$$

Nel 2014 decedeva il \*\*\*, lasciando a sé superstiti i 5 figli. Data la presenza di testamento olografo, la successione va considerata testamentaria. Fatta salva quindi la quota di legittima di ciascun coerede, la disponibile, pari ad un terzo delle quote di possesso del *de cuius*, va attribuita interamente alla \*\*\*. Pertanto:

- Ai 4 germani \*\*\*, spetta ciascuno 1/15 quale quota proveniente dall'eredità materna, cui va aggiunta la quota da parte del padre, pari a 1/5 ciascuno di 2/3 della quota di possesso del padre (pari ad due terzi), ossia:

$$\frac{1}{15} + \frac{1}{5} \times \frac{2}{3} \times \frac{2}{3} = \frac{1}{15} + \frac{4}{45} = \frac{7}{45}$$

- alla \*\*\* spetta 1/15 quale quota proveniente dall'eredità materna più la quota di legittima proveniente dal patrimonio paterno (assommanti ai 7/45 appena calcolati sopra) più la quota disponibile del patrimonio paterno, pari a 1/3 della quota di possesso del padre, ossia:

$$\frac{1}{15} + \frac{4}{45} + \frac{1}{3} \times \frac{2}{3} = \frac{7}{45} + \frac{2}{9} = \frac{(7+10)}{45} = \frac{17}{45}$$

In conclusione, le quote di partecipazione alla comunione tra gli eredi sono così identificate:



▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪  
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli  
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744  
PEC: romualdo.camarda@ordingna.it

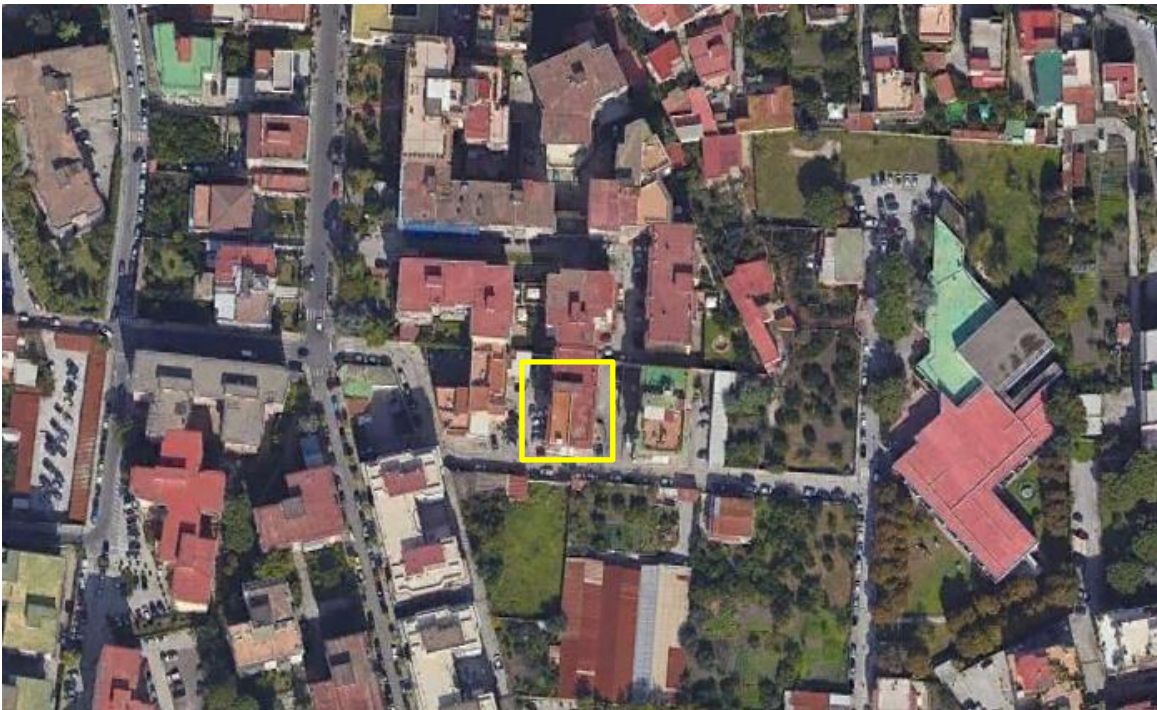
- \*\*\*, per sette quarantacinquesimi (7/45);
- \*\*\*, per diciassette quarantacinquesimi (17/45);
- \*\*\*, per sette quarantacinquesimi (7/45);
- \*\*\*, per sette quarantacinquesimi (7/45);
- \*\*\*, per sette quarantacinquesimi (7/45).



## 4.2 - QUESITO 2

**Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.**

Il cespite, oggetto della causa in epigrafe, corrisponde all'unità immobiliare sita in San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Cavalli di Bronzo n. 50/37, meglio identificato al N.C.E.U. al **f.gl 5 p.lla 188 sub 15**, cat. A/3, cl 2, vani 7, r.c. € 488,05. (Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili).



*Foto satellitare con inquadramento dell'area. Fonte: Google® Earth Pro 2022.*

Il cespite è di proprietà del defunto \*\*\* acquistato con



atto di compravendita per Notaio Carmela RUNGI in data 23/06/1981, rep. n. 16884 (vedi Par. 3.1). Esso fa parte di un fabbricato in cemento armato e solai latero-cementizi, elevantesi per 7 piani fuori terra, oltre ad un livello seminterrato. Il fabbricato ha copertura piana e per un lato è in adiacenza ad altro fabbricato. Presenta ingresso tramite rampante di scala su area cortilizia, con portone in ferro e vetro.

L'unità immobiliare, con doppia esposizione, è composta da ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, un vano adibito ad ufficio e due terrazzini.

L'ingresso è costituito da uno spazio di 6,7 mq circa, dal quale si accede in tre ambienti. La porta a sinistra immette in un soggiorno di 21,5 mq circa, con una porta-finestra che dà sul "Terrazzino 1" di 12,7 mq circa. La porta sulla destra conduce alla "Camera 3" di circa 14,2 mq con una porta-finestra che dà sul "Terrazzino 2", di circa 13 mq. Di fronte alla porta di ingresso vi è il corridoio di 7,5 mq circa, sul quale si aprono 7 porte. Sul lato sinistro vi sono: l'ufficio di 11 mq circa e la "Camera 1" di 24 mq circa, entrambi con porte-finestre che danno sul "Terrazzino 1", il quale si affaccia sul viale d'ingresso, e il "Bagno 1" di 7,50 mq circa illuminato da una finestra. Invece alla destra del corridoio vi è una prima porta che introduce alla Cucina di circa 10,5 mq, con una porta-finestra che dà sul "Terrazzino 2", che affaccia sul cortile comune. Vi è una seconda porta che corrisponde al "Bagno 2" di 6 mq circa, illuminato da una finestra. Infine, vi è una terza porta, la "Camera 2", che corrisponde alla camera matrimoniale di 19 mq circa, con una porta-finestra. In fondo al corridoio vi è la porta del "Ripostiglio" di circa 4 mq.



L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione **sufficiente**, a meno di alcune piastrelle lesionate nel "Bagno 1", lievi macchie sul soffitto del "Bagno 2" e piccole crepe dell'intonaco sulla facciata sud.

Le finiture rilevate sono di modesta fattura e di foggia antiquata. Esse sono così descrivibili:

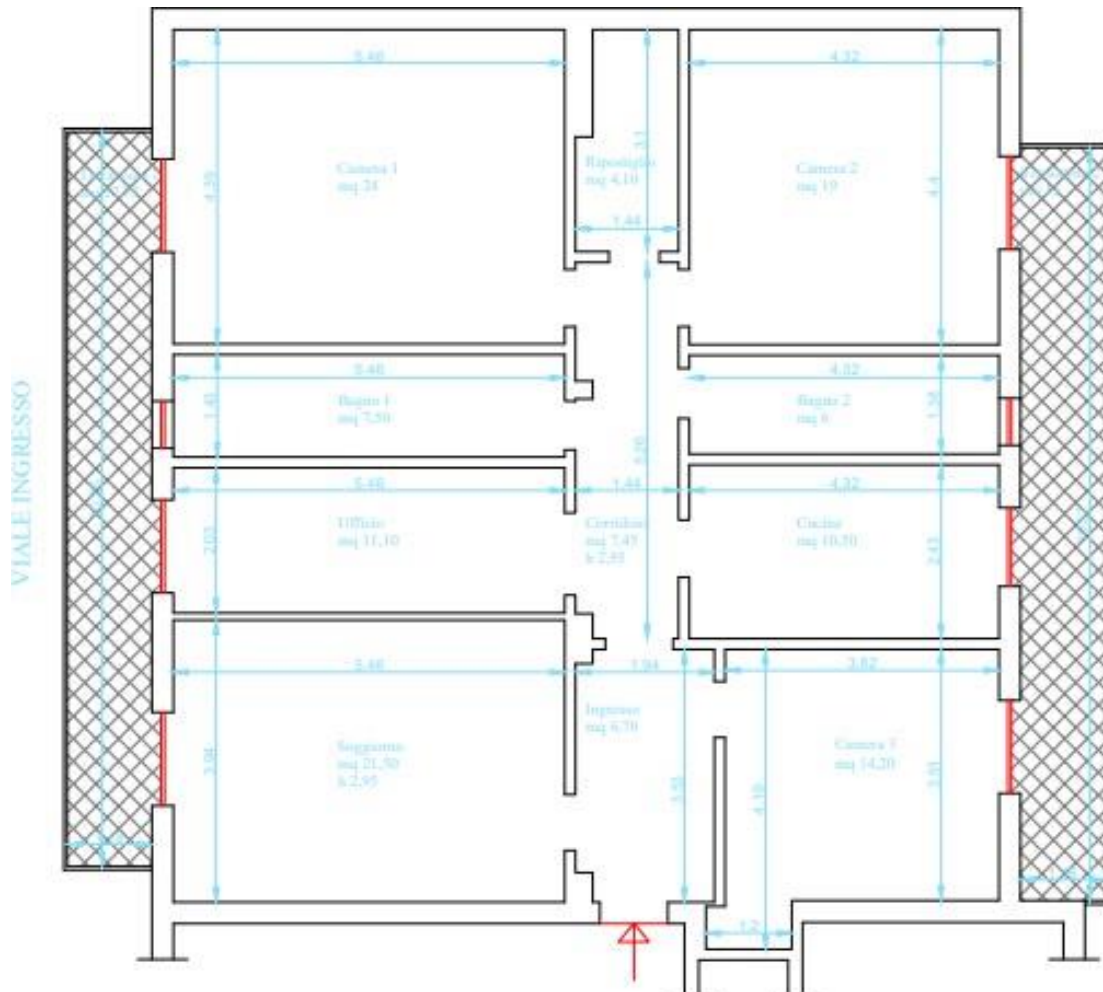
- Gli impianti elettrici e idraulico sono presenti sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento ad elementi radianti.
- La tinteggiatura e i rivestimenti delle pareti, soffitti e controsoffitti sono in uno stato di manutenzione buono, a meno di alcune piastrelle lesionate nel "Bagno 1", lievi macchie sul soffitto del "Bagno 2" e piccole crepe dell'intonaco sulla facciata sud.
- I pavimenti dei locali interni sono differenti per i vari ambienti.
- I pavimenti delle superfici esterne sono realizzati con mattonelle 10x20 cm in cotto.
- Porta d'ingresso in legno e ferro.
- Gli infissi interni sono impiallicciati in legno a battente e vetro.
- Gli infissi esterni sono impiallicciati in legno e protetti da tapparelle in pvc, non tutte funzionanti.
- Cucina con impianto a norma, con rivestimenti in grès a tutta altezza.
- Bagno 1 dotato di doccia e lavatrice, con rivestimenti in gres porcellanato a tutta altezza.
- Bagno 2 dotato di vasca e scaldabagno, con rivestimenti in gres porcellanato a tutta altezza.

Per ulteriori dettagli, si rinvia all'Allegato fotografico (V. All. 2).

La disposizione degli ambienti è rappresentata nella planimetria qui di



seguito riportata, ricavata dai rilievi metrici effettuati dal sottoscritto. La suddetta planimetria non è in scala: per la rappresentazione in scala si rimanda alla restituzione grafica allegata (V. All. 4).



L'altezza media degli ambienti interni è di **m 2,95** in conformità con le disposizioni igienico-sanitarie previste dal D.M. Sanità del 5 luglio 1975.

Stando ai rilievi effettuati, e attenendosi a quanto precedentemente indicato, le dimensioni e le consistenze dei vari ambienti sono le seguenti:



Immobile sito in San Giorgio a Cremano (NA) Via Cavalli di Bronzo n. 50/37 piano terzo			
Vani principali e accessori diretti	mq	% valore superficie	mq effettivi
Ingresso	6,70	100%	6,70
Corridoio	7,43	100%	7,43
Ripostiglio	4,10	100%	4,10
Cucina	10,50	100%	10,50
Soggiorno	21,51	100%	21,51
Bagno 1	7,48	100%	7,48
Bagno 2	5,96	100%	5,96
Camera 1	23,97	100%	23,97
Camera 2	19,00	100%	19,00
Camera 3	14,20	100%	14,20
Ufficio	11,08	100%	11,08
muri divisorii, sguinci, tramezzi e pilastri interni	8,89	100%	8,89
muri perimetrali	14,90	50%	7,45
		<b>totale</b>	<b>148,27</b>
Superficie scoperta			
Terrazzino 1	12,74	30%	3,82
Terrazzino 2	13,00	30%	3,90
		<b>Superficie vendibile*</b>	<b>155,99</b>

\*Il calcolo delle consistenze fa riferimento al principio adottato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138

**Superficie pavimentata 139,65**

L'appartamento ha pertanto le seguenti dimensioni:

- la **superficie commerciale** complessiva è di circa mq **155,99** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive fino ad uno spessore massimo di 0,50 m, e del 50% di quelle confinanti con altri fino ad uno spessore massimo di 0,25 m);
- la **superficie utile di pavimento** (sup. calpestabile netta) dell'immobile è di circa mq **139,65** (al netto dei muri perimetrali ed interni, di sguinci, riseghe, vani porta e vani finestra).



### 4.3 - QUESITO 3

#### **Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro**

La comoda divisibilità di un bene è regolamentata dall'art. 727 Codice civile, che recita:

*“le porzioni devono essere formate, previa stima dei beni, comprendendo una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota”.*

La comoda divisibilità di un bene o di una unità immobiliare deve dunque determinare quote concrete ed omogenee, suscettibili di autonomo e libero godimento, senza dover affrontare la soluzione di problemi tecnici eccessivamente onerosi e senza un sensibile deprezzamento del valore dell'intero.

Nel nostro caso, analizzando la massa ereditaria e le relative quote ereditarie, si ritiene che non sia possibile effettuare una comoda divisione.

Difatti vi è un solo immobile caduto nella massa ereditaria, per cui a fronte di cinque coeredi, peraltro con quote differenti, non è praticabile alcuna divisione.

Si sottolinea inoltre che nel Testamento olografico (vedi Par. 3.2), il padre, \*\*\*, sollecita tutti gli altri suoi figli di riconoscere ad Assunta il diritto di abitazione nell'appartamento oggetto della massa ereditaria per tutto il resto della sua vita.



#### 4.4 - QUESITO 4

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

Come già dettagliatamente spiegato nella risposta al precedente quesito, la massa ereditaria non risulta comodamente divisibile.

Adeguata spiegazione di detta indivisibilità è già stata esposta nella risposta al quesito precedente.

Appurata, quindi, la non comoda divisibilità dell'immobile, ai fini e nel rispetto del mandato ricevuto, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione dell'**attuale valore di mercato** dell'immobile costituente l'asse ereditario.

#### NOTA METODOLOGICA

Per determinare il valore attuale di mercato del cespite per cui è causa, ci si rifarà alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate (che a sua volta recepisce la Norma UNI 10750 e i vari Decreti in materia: D.P.R.138/98, D.L. 300/99, D.P.C.M. 7/11/2000, D.M. 431/2002, D.M. 26/3/2004, D.L. 41/2004 modificato e convertito con L.104/2004, L. 311/2004, L. 296/2006, L. 244/2007).

Per addivenire al valore di mercato dell'unità immobiliare all'attualità, quindi al marzo 2024, si applicherà il **procedimento diretto o sintetico per**



**confronto di valori unitari omogenei:** si individuerà un più probabile valore di mercato unitario analizzando i dati dell'**O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate), riferiti al I° semestre 2023, ed i dati reperiti da operatori di settore *web oriented* (nel caso in esame si è fatto riferimento ad *Borsinoimmobiliare.it*). Verranno, cioè, incrociati i dati delle cosiddette *fonti indirette* con quelli delle c.d. *fonti dirette*. Va specificato, a proposito dell'OMI, che i dati OMI sono pubblicati a cadenza semestrale: quelli del I Semestre 2023 sono attualmente quelli più aggiornati.

Tali dati verranno selezionati mediante l'individuazione della macroarea di riferimento, in modo di tener conto della collocazione geografica e del contesto urbano in cui il bene da valutare si trova. Tale operazione, indicata come "zonizzazione", più precisamente definisce le caratteristiche estrinseche posizionali del bene in esame. Acquisiti tali valori e mediatili tra loro, si ottiene quello che viene comunemente indicato come **V.M.U.** (Valore di Mercato Unitario).

L'ultimo passo per arrivare alla stima più probabile del bene è quello di definirne i coefficienti intrinseci. Individuati una serie di parametri opportuni, che sintetizzano le caratteristiche principali proprie del bene da valutare (per tener conto delle qualità intrinseche ovvero della situazione dell'immobile), se ne dà un punteggio maggiore o minore di uno a seconda che siano migliori o peggiori del bene medio caratteristico di zona. Si partirà, cioè, dal valore desunto per un immobile in condizioni medie, per migliorarne o peggiorarne la stima (mediante coefficienti ad hoc) a seconda delle condizioni del cespite in esame rispetto a condizioni standard (ad es. la qualità delle finiture o il livello tecnologico degli impianti o lo stato di conservazione). In applicazione del metodo moltiplicativo del FORTE, tali coefficienti vengono moltiplicati



tra loro dando un valore finale che viene detto: **coefficiente di omogeneizzazione**.

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile simile a quello in esame verrà infine ricavato moltiplicando i tre parametri precedentemente calcolati:

$$S_C \times V_{M.U.} \times COEFF_{omog}$$

Ove  $S_C$  è la superficie commerciale; **V.M.U.** è il Valore di Mercato Unitario; **COEFF<sub>omog</sub>** è il **coefficiente di omogeneizzazione**.

\*\*\*\*\*

Nel nostro caso, sulla base della Zonizzazione definita dall' O.M.I. per il Comune di San Giorgio a Cremano, nel caso dell'immobile in esame risulta: **Zona Semicentrale/ C3 – ZONA RESIDENZIALE SUD – OCCIDENTALE.**

L'immobile si trova al confine con la Zona Centrale, ma si ritiene corretto seguire la zonizzazione dell'OMI in quanto tale zona è non lontana dal centro della città, sebbene poco servita da uffici e negozi, ma allo stesso tempo è vicina ad una fermata della Vesuviana, ad altri comuni limitrofi appetibili, all'Autostrada e ad altri servizi come scuole e Polizia ed altri uffici comunali.

La Zonizzazione tiene conto, tra le altre cose, della collocazione geografica e del contesto urbano: più precisamente definisce le caratteristiche estrinseche posizionali del bene in esame. Da essi emerge che i valori sono i seguenti:



▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪  
 Via Omodeo n. 124 80128 Napoli  
 Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744  
 PEC: romualdo.camarda@ordingna.it

<b>Quotazioni immobiliari nel Comune di San Giorgio a Cremano relativi al I semestre 2023</b> Zona: C3/Semicentrale – Zona residenziale sud-occidentale <b>Tipologia: Residenziale</b> <b>Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate</b>								
<b>Abitazioni civili</b> <b>Valore unitario</b> <b>(€/mq)</b>			<b>Abitazioni di tipo economico</b> <b>Valore unitario</b> <b>(€/mq)</b>			<b>Posti auto coperti</b> <b>Valore unitario</b> <b>(€/mq)</b>		
<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>
1.700,00	2.600,00	2.150,00	1.150,00	1.750,00	1.450,00	960,00	1.450,00	1.205,00

Ministero dell’Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIORGIO A CREMANO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE SUD - OCCIDENTALE

Codice zona: C3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2600	L	5,2	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1750	L	3,5	5,4	L
Box	Normale	960	1450	L	4	6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Ritenuto di adottare i valori medi, in riferimento ai dati evidenziati in azzurro nelle tabelle su esposte, tali valori vanno incrociati con le analoghe quotazioni riportate su Borsinoimmobiliare.it - dati di marzo 2024, che qui di seguito si riportano:

**Quotazioni prelevate da Borsinoimmobiliare.it marzo 2024**  
 Area Semicentrale – Zona residenziale sud occidentale

<b>TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di 1° fascia</b>		
<b>Min (€/mq)</b>	<b>Max (€/mq)</b>	<b>Media (€/mq)</b>
1.971,00	3.268,00	2.619,50



TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di fascia media		
Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
1.709,00	2.937,00	2.303,00
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
1.181,00	1.789,00	<b>1.485,00</b>
TIPOLOGIA: Posti auto scoperti		
Min (€/mq)	Max (8€/mq)	Media (€/mq)
1.811,00	3.015,00	2.413,00

Si assume pertanto il valore medio della 2° fascia, pari ad €/mq 1.485,00. Quindi i valori medi desunti dalle quotazioni OMI e quelle prelevate su *Borsinoimmobiliare.it* sono stati mediati fra loro ottenendo il seguente valore unitario medio di base (VMU) su cui andare a stimare il valore di mercato del compendio per cui è causa:

$$VMU = € (1.450,00 + 1.485,00)/2 = \underline{\underline{€ 1.467,50}}$$

Occorrerà ora applicare dei coefficienti di omogeneizzazione (migliorativi e/o peggiorativi) per tener conto delle qualità intrinseche ovvero della situazione dell'unità immobiliare in esame, come desunta in sede di sopralluogo.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
Caratteri strutturali	Vetustà - Stato di conservazione	Piano	Esposizione	Posizione	Panoramicità	Coefficiente
1,00	0,94	1,05	1,06	1,00	1,00	1,05

Pertanto, richiamati i parametri precedentemente calcolati e applicata la formula ( $SC \times VMU \times COEFF_{omog}$ ), con:

- $S_C$  (superficie commerciale) = 155,99mq



▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪  
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli  
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744  
PEC: romualdo.camarda@ordingna.it

- **V.M.U.** (Valore di Mercato Unitario) = 1.886,50
- **COEFF<sub>omog</sub>** (coefficiente di omogeneizzazione) = 1,05

Si ha un **Valore di Mercato all'attualità** pari a:  
ovvero € 239.500,00 c.t..

**€ 239.498,86**



## 4.5 - QUESITO 5

**Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif., 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 07/10/2019, avendo cura di segnalare, in caso di eventuali “abusi minori” i costi della relativa sanatoria, se praticabile, ovvero quelli per la eventuale riduzione in pristino**

In riferimento alla verifica dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif. del compendio immobiliare relitto della successione si sottolinea che l'immobile è stato realizzato con licenza edilizia n. 25 del 12/04/1968, come riportato nell'Atto di compravendita del 23/06/1981 (Vedi par. 3.1).

Dopo aver chiarito il quadro urbanistico, per la commerciabilità è necessario che lo stato di fatto sia allineato all'impianto catastale depositato. Nel merito, va osservato che la configurazione morfologica dell'immobile è corrispondente a quella riportata nell'ultima planimetria catastale, (accatastata nel 1970, v. All. 3), datata 19 gennaio 1970, a meno della realizzazione di un tramezzo che ha diviso un ambiente in due spazi,



▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪  
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli  
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744  
PEC: romualdo.camarda@ordingna.it

ricavando un “Soggiorno” ed un “Ufficio” (in riferimento alla planimetria da me redatta). Per cui si può affermare che quest’immobile **è commerciabile**, tuttavia per procedere alla vendita occorrerà necessariamente procedere alla presentazione di CILA per interventi di manutenzione straordinaria già realizzati (Comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'articolo 6 bis, comma 5 del Dpr n. 380/01). Il tutto sarà completato con il deposito presso il Catasto della corretta planimetria. Il costo tecnico ed amministrativo di queste operazioni può stimarsi complessivamente in circa 2.500,00 euro.



## 4.6 - QUESITO 6

### Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo

Al fine del mandato ricevuto, sulla base dell'esame dettagliato della documentazione prodotta in atti e dalle risultanze dei miei sopralluoghi, si evince che l'erede che ha avuto godimento esclusivo dell'immobile è il Sig. \*\*\*, presumibilmente dal 27/11/2015.

Di seguito verranno stimati i frutti del bene caduto in esame, utilizzando come criterio le rendite di immobili simili. Il sottoscritto ha stimato la rendita del cespite, con riferimento all'intervallo temporale che parte dal 27/11/2015, data presumibile in cui il \*\*\* ha preso possesso esclusivo dell'immobile, sino all'attualità, ovvero al marzo 2024.

Per la determinazione della rendita dell'immobile oggetto di causa, come detto, si addiverrà al più probabile **valore del canone locativo maturato** nel periodo suddetto.

Nell'ambito della simulazione, si potrà anche tener conto di un tipico contratto (ipotetico) di locazione di durata quadriennale con decorrenza dal novembre 2015. Per poter ricalcolare il canone mensile, ipotizzando una libera contrattazione che segua l'andamento del mercato, si è cominciato quindi con lo stimare il canone di unità immobiliari simili all'inizio dell'intervallo di osservazione. Si è proceduto nello stimare il valore di locazione unitario per abitazioni di tipo economico al **novembre 2015**, **novembre 2019** e **novembre 2023**.



Ai fini del calcolo del **canone di locazione mensile**, si terrà conto della **superficie utile di pavimento** (o sup. calpestabile netta) calcolata al netto dei muri perimetrali ed interni, di sguinci, riseghe e vani porta, ma tenendo conto delle superfici omogeneizzate degli eventuali balconi.

Ne consegue che la **superficie utile di pavimento** dell'immobile è di circa mq **139,65**.

Si riprende la Zonizzazione attuata per calcolare il Valore di Mercato nel Paragrafo 4.4, in cui risulta che il cespite si trova in **Zona Semicentrale/ C3 – ZONA RESIDENZIALE SUD – OCCIDENTALE** del Comune di San Giorgio a Cremano.

Il contributo viene fornito dalla banca dati dell'O.M.I.:

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al I semestre 2015 Zona: C3/Semicentrale - Zona residenziale sud-occidentale <b>Tipologia: Residenziale</b> <b>Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate</b>		
<b>Abitazioni di tipo economico</b> <b>Valore Locativi Unitari</b> <b>(€/mq x mese)</b>		
<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>
2,90	4,40	<b>3,65</b>
Quotazioni canoni di locazione nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al I semestre 2019 Zona: C3/Semicentrale - Zona residenziale sud-occidentale <b>Tipologia: Residenziale</b> <b>Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate</b>		
<b>Abitazioni di tipo economico</b> <b>Valore Locativi Unitari</b> <b>(€/mq x mese)</b>		
<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>
3,20	4,80	<b>4,00</b>
Quotazioni canoni di locazione nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al I semestre 2023 Zona: C3/Semicentrale - Zona residenziale sud-occidentale <b>Tipologia: Residenziale</b> <b>Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate</b>		
<b>Abitazioni di tipo economico</b>		



<b>Valore Mercato Unitario (€/mq x mese)</b>		
<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>
3,50	5,40	<b>4,45</b>

Ritenuto di adottare i valori medi, in riferimento ai dati evidenziati in azzurro nelle tabelle su esposte, ad essi si applicheranno dei coefficienti di omogeneizzazione (migliorativi e/o peggiorativi) già utilizzati per calcolare il Valore di Mercato nel Paragrafo 4.4, riportati di seguito nuovamente:

<b>COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE</b>						
<i>Caratteri strutturali</i>	<i>Vetustà - Stato di conservazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Posizione</i>	<i>Panoramicità</i>	<i>Coefficiente</i>
1,00	<b>0,94</b>	1,05	1,06	1,00	1,00	<b>1,05</b>

Pertanto, i Canoni di locazione riferiti ai diversi mesi e anni, tenendo conto dei coefficienti di omogeneizzazione e riduzione sopra stimati, sono pari a:

<b>Canone di locazione al novembre 2015</b>	<b>Sup. utile (mq)</b>	<b>Valori Locazione unitari (€/mq x mese)</b>	<b>Coeff. omogeneizzazione</b>	<b>Valori di locazione mensile (€)</b>
<b>Abitazione</b>	139,65	3,65	1,05	<b>533,29</b>
<b>Canone di locazione al novembre 2015</b>	<b>Sup. utile (mq)</b>	<b>Valori Locazione unitari (€/mq x mese)</b>	<b>Coeff. omogeneizzazione</b>	<b>Valori di locazione mensile (€)</b>
		4,00		
<b>Canone di locazione al novembre 2015</b>	<b>Sup. utile (mq)</b>	<b>Valori Locazione unitari (€/mq x mese)</b>	<b>Coeff. omogeneizzazione</b>	<b>Valori di locazione mensile (€)</b>
<b>Abitazione</b>	139,65	4,45	1,05	<b>650,17</b>



Il modello sarà completato considerando, nei rimanenti anni, incrementi del canone agganciati alla percentuale ISTAT, con aumenti, cioè, pari al 75% (ritenuto congruo per i beni in esame) della variazione percentuale mensile su base annuale dell'indice FOI (tabelle riportate qui di seguito).



**FOI (nt) 3.1 - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati  
 Generale al netto dei tabacchi (a partire dal Gennaio 2015)**

**Variazioni Percentuali del mese indicato rispetto allo stesso mese dell'anno precedente**

ANNO	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	ANNO
2015	-0,7	-0,4	-0,2	-0,3	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	2015
2016	0,3	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4	-0,3	-0,1	-0,1	0,1	-0,1	0,1	0,4	2016
2017	0,9	1,5	1,4	1,7	1,4	1,1	1,0	1,2	1,1	0,9	0,8	0,8	2017
2018	0,9	0,5	0,7	0,4	0,9	1,2	1,5	1,5	1,3	1,5	1,4	1,0	2018
2019	0,7	0,8	0,8	0,9	0,7	0,5	0,2	0,3	0,1	0,0	0,1	0,4	2019
2020	0,5	0,2	0,1	-0,1	0,4	-0,3	-0,4	-0,5	-0,6	-0,4	-0,3	-0,2	2020
2021	0,2	0,5	0,7	1,2	1,3	1,4	1,9	2,1	2,6	3,0	3,6	3,8	2021
2022	4,7	5,6	6,4	5,8	6,8	7,8	7,8	8,1	8,6	11,5	11,5	11,3	2022
2023	9,8	8,9	7,4	7,9	7,2	6,0	5,7	5,2	5,1	1,7	0,7	0,6	2023
2024	0,8												2024

Rivaluto gli indici di interesse, ricalcolandoli al 75%:

**FOI(nt) - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie  
 di operai e impiegati  
 Generale al netto dei tabacchi**

**Variazione percentuale mensile su base annuale (variazione dell'inflazione  
 rispetto allo stesso mese dell'anno precedente)**

	Novembre	75% Novembre
2015	0,0	0,0
2016	0,1	0,1
2017	0,8	0,6
2018	1,4	1,1
2019	0,1	0,1
2020	-0,3	-0,2



2021	3,6	2,7
2022	11,5	8,6
2023	0,7	0,5

La simulazione che si sta allestendo dunque considera un ipotetico contratto di fitto stipulato a novembre 2015, che aumenta a scadenza annuale col 75% della variazione dell'indice I.Stat FOI -qui ritenuto congruo-, tranne essere rinegoziato ogni 4 anni per gli immobili residenziali, adeguando il canone al mercato delle locazioni.

Applicando dunque tali criteri, per l'immobile ricadente nell'asse ereditario, si avranno i seguenti conteggi, ove le annualità indicate vanno considerate a partire dal novembre dell'anno indicato (compreso) all'ottobre (compreso) dell'anno successivo:

ANNO	Valore Locatizio		
	CANONE	MESI	Tot annuo
2015	533,29	12	6.399,47
2016	533,69	12	6.404,27
2017	539,89	12	6.442,70
2018	542,53	12	6.510,35
2019	584,43	12	7.013,12
2020	583,11	12	6.997,34
2021	598,86	12	7.186,27
2022	650,51	12	7.806,09
2023	650,17	5	3.250,87
<b>TOT</b>			<b>58.010,49</b>

In sintesi, i frutti dell'immobile in esame, fino a marzo 2024 incluso, assommano ad un totale di **€ 58.010,49**.

\*\*\*\*\*



Nel ritenere di aver diligentemente espletato l'incarico affidatomi, rimetto alla S.V. la presente relazione e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli, 16/05/2024

Il C.T.U.

Ing. Romualdo CAMARDA

## **ELENCO degli ALLEGATI**

Di seguito viene proposto l'elenco di dettaglio dei documenti per ciascuno degli Allegati, depositati singolarmente per una più agevole consultazione

Allego:

- |                              |        |
|------------------------------|--------|
| 1) N. 2 Verbali di accesso   | All. 1 |
| 2) N. 38 rilievi fotografici | All. 2 |
| 3) Planimetria catastale     | All. 3 |
| 4) Rilievi grafici           | All. 4 |

