

STUDIO TECNICO

Arch. Tommaso De Falco

Via Pomigliano, 127 - 80048 Sant'Anastasia (NA)

Fax: 178 2712957 cell. 366-6464605

email: archdefalco@gmail.com pec: archdefalco@archiworldpec.it

Tribunale di Nola

Sezione Civile

Giudice Istruttore: dott.ssa Nicoletta Calise

CTU relativa al giudizio RG n. 457/2012 promosso d.

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 21 Aprile 2016, il G.I. Nicoletta Calise nominava il sottoscritto Arch. Tommaso De Falco - con studio in Sant'Anastasia alla via Pomigliano n.127, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il numero 10879 - Consulente Tecnico di Ufficio nel giudizio RG n. 457/2012 promosso da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED].

In data 27 Ottobre 2016, prestato il giuramento di rito, riceveva il seguente incarico:

QUESITI

esaminati gli atti ed i documenti di causa, presa visione dei luoghi ed effettuata ogni opportuna indagine:

- 1. sulla base della documentazione già prodotta dalle parti, dica il CTU, quali sono i beni in oggetto dell'invocata divisione, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2. formuli conseguentemente e se possibile un comodo progetto di divisione, determinando gli eventuali conguagli; il CTU riporterà, nella*



formulazione delle quote, l'esatta ubicazione dei beni e gli identificativi catastali;

3. ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro valore attuale di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
4. rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. n.47 del 28/02/85 e succ. modif.”

OPERAZIONI PERITALI DI CONSULENZA

Primo accesso

In data 17 Novembre 2016 alle ore 15.30 veniva dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa.

Come evincesi dal verbale (*Allegato n.1*), al primo accesso erano presenti:

- parte attrice:
 - Avv. Guglielmo Lenzi;
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- parte convenuta:
 - Avv. Biagio Lauri;
 - [REDACTED] in rappresentanza di [REDACTED]

Si procedeva ad una visione ed a un rilievo fotografico dei luoghi di causa.

Al termine delle operazioni si rimandava l'accesso successivo, presso gli stessi luoghi, alla data del 06 Dicembre 2016.

Secondo accesso

Le operazioni continuavano regolarmente in data 06 Dicembre 2016 alle ore 09:00 con la presenza di :



➤ parte attrice:

- [REDACTED]

➤ parte convenuta:

- [REDACTED]

Con la collaborazione dell' Ing. Nicola Salvi e con la supervisione delle parti si procedeva ad un dettagliato rilievo metrico e fotografico dei luoghi, ponendo particolare attenzione a tutti gli aspetti necessari al fine di assolvere il mandato.

Gli accessi ai luoghi terminavano nella suddetta data alle ore 12:20.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1): *“sulla base della documentazione già prodotta dalle parti, dica il CTU, quali sono i beni in oggetto dell’invocata divisione, ne verifichi l’attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota”.*

Gli immobili oggetto di causa sono ubicati nel comune di Palma Campania (NA) alla via Contrada Caliento n.8 accessibile da una diramazione di Via Municipio. Essi sono costituiti da un fabbricato per civile abitazione di quattro piani fuori terra con sottotetto ad uso deposito, da un cortile interno e da una zonetta di terreno adiacente al fabbricato. Gli ambienti al primo e secondo piano, ad uso abitativo, sono rifiniti con pavimenti, intonaco alle pareti e sono dotati di cucina e bagno provvisti di apparecchi igienico sanitari. L’accesso ai piani superiori avviene a mezzo di due 2 scale, una interna chiusa ed una esterna aperta in struttura di acciaio. La prima, ubicata a nord del fabbricato e prospiciente la via Caliento è costituita da due rampe di scale che permettono l’accesso al piano primo, mentre per proseguire al piano secondo è possibile utilizzare un terzo rampante posizionato sulla facciata principale del fabbricato. La seconda scala, posizionata a sud del fabbricato e prospiciente alla corte interna, permette l’accesso a tutti i piani superiori fino alla terrazza posta al terzo piano.



Per una miglior identificazione fare riferimento alle tavole grafiche allegate (*Allegato n.2*) ed ai rilievi fotografici (*Allegato n.3*).

Durante gli accessi si è constatato che l'appartamento al secondo piano è abitato dal convenuto [REDACTED] e famiglia.

In seguito ad aggiornamenti catastali (*Allegato n.4*), gli immobili oggetto di contenzioso risultano identificati come segue:

➤ **NCEU Foglio 22 p.lla 376**

- **Sub 2** : Deposito al piano terra di mq 27;
- **Sub 8** : Deposito al piano terra di mq 39 con cortiletto annesso;
- **Sub 9** : Deposito al piano terra di mq 27;
- **Sub 5** : Appartamento al piano primo di vani catastali 6;
- **Sub 6** : Appartamento al piano secondo di vani catastali 6;
- **Sub 7** : Deposito al piano terzo di mq 33 con terrazzo annesso;
- **Sub 10**: Corte annessa al fabbricato di mq 210 (NCT F.22 P.lla 376)

➤ **NCT Foglio 22**

- **P.lla 378**: Zonetta di terreno annessa al fabbricato di mq 78.

Il compendio ereditario, pervenuto alle parti in causa per successione di morte dei genitori [REDACTED] e [REDACTED] risulta comune ed indiviso tra i fratelli [REDACTED] [REDACTED]

Tuttavia si sottolinea che i certificati catastali non risultano ancora aggiornati con gli effettivi diritti di proprietà attuali.

Quesito n. 2) *formuli conseguentemente e se possibile un comodo progetto di divisione, determinando gli eventuali conguagli; il CTU riporterà, nella formulazione delle quote, l'esatta ubicazione dei beni e gli identificativi catastali;*

Quesito n. 3) *ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro valore attuale di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.*



Al fine di dare riscontro ai suesposti quesiti, risulta necessario procedere preliminarmente ad una stima dell'intera consistenza dei cespiti *de quibus*.

STIMA IMMOBILIARE

Le superfici misurate, relative all'immobile oggetto di stima, sono riportate nella seguente tabella facendo riferimento alle planimetrie dello stato dei luoghi (*Allegato n.2*) rilevato in fase di sopralluogo:

- *PIANO TERRA*

Sub 8	
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE [mq]
DEPOSITO 1	37,9
SOTTOSCALA	3,5
RUDERE 1	6,2
CORTILETTO	47,6

Sub 2	
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE [mq]
DEPOSITO 2	39

Sub 9	
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE [mq]
DEPOSITO 3	31,4
SUPPENNO	10,1

Area scoperta	
ZONETTA DI TERRENO ANNESSA AL FABBRICATO	79,3 mq
GIARDINO ANNESSO AL FABBRICATO	228,7 mq

- *PIANO PRIMO*

Sub 5	
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE [mq]
PRANZO	33,8
CAMERA1	19,1
WC1	8,9
DISIMPEGNO	15,9
WC2	3,3
CUCINA	20,8
CAMERA2	11,2



RIPOSTIGLIO	2,6
TOTALE	115,6
BALCONE 1	8,6
BALCONE 2	4,2
TOTALE BALCONI	12,8

- *PIANO SECONDO*

Sub 6	
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE [mq]
PRANZO	33,8
CAMERA1	19,4
WC1	9,3
DISIMPEGNO	18,1
CUCINA	21,1
CAMERA2	10,1
RIPOSTIGLIO	2,7
TOTALE	114,5
BALCONE 1	7,5
BALCONE 2	4,2
TOTALE BALCONI	11,7

- *PIANO TERZO*

Sub 7	
DESTINAZIONE D'USO	mq
DEPOSITO 1	36,5
TERRAZZO	90,3

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Palma Campania risulta che il fabbricato *de quo* è stato edificato in parte in epoca 'ante bellica' e poi ampliato prima del 1980 senza titoli edilizi. Tuttavia, al fine di 'sanare' la situazione urbanistica dei beni immobili è stata presentata in data 01/04/1986 regolare domanda di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della legge 47/85, che ad oggi risulta ancora in corso di definizione.

Si sottolinea che, dalla visione delle planimetrie e mappe catastali sia attuali che storiche, nonché dall'analisi di tutta la documentazione prelevata presso l'UTE comunale e disponibile negli atti di causa, i due ruderi ubicati nella parte ovest del giardino a piano terra e più



precisamente nelle particelle di terreno identificate al foglio 22 nn. 377 e 378, risultano esistenti già in epoca antecedente il 1942, tuttavia questi immobili non risultano censiti presso il catasto urbano. (*Allegato n.5*)

Invece, gli altri locali distaccati dal corpo di fabbrica principale ed adibiti a deposito, forno etc. non presentano le stesse caratteristiche tipologiche dell'epoca di edificazione del fabbricato originario e né tantomeno vengono mai rappresentati graficamente nella documentazione rinvenuta (Tipo Mappale, Planimetrie catastali storiche, Titoli edilizi storici). Pertanto essi risultano non regolari urbanisticamente e va quindi ripristinato lo stato dei luoghi.

Tenute presenti le caratteristiche degli immobili da valutare e lo scopo della stima, che è quello di determinarne il valore venale in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori, si è escluso il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza tra il reddito di un bene economico ed il suo valore capitale. Per tale ragione si è proceduto con il metodo di confronto che si applica attraverso le seguenti fasi:

- a) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi attraverso indagini di mercato;
- b) definizione dei vari parametri di tipo sia intrinseco che estrinseco costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore dell'immobile;
- c) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

L'indagine di mercato svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di immobili similari a quello in oggetto situati in un intorno zonale omologo, nonché la consultazione delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del listino ufficiale dei valori del mercato immobiliare redatto dalla Camera di Commercio di Napoli ha consentito la determinazione di un valore unitario medio di mercato di 1200,00 €/mq (lordi) (*Allegato n.6*).

- Valore OMI medio 1125 euro/mq



- Valore Camera di Commercio 1300 euro/mq

I parametri significativi assunti sono quelli di seguito riportati:

Caratteristiche Posizionali Estrinseche

1. Qualificazione infrastrutturale
 - *prossimità al centro urbano*
 - *accessibilità ai servizi pubblici*
 - *accessibilità al trasporto pubblico*
 - *presenza di servizi commerciali di base*
2. Qualificazione ambientale
 - *salubrità della zona*
 - *contesto sociale*
 - *assenza di rumori*
 - *densità edilizia*

Caratteristiche Posizionali Intrinseche

- *panoramicità o visibilità*
- *orientamento*
- *soleggiamento*
- *luminosità*
- *ventilazione*
- *salubrità del vano*

Caratteristiche Tecnologiche

- *livello delle finiture*
- *presenza di ascensore*
- *dotazioni impiantistiche*
- *qualità degli infissi interni ed esterni*

Caratteristiche Produttive

- *esenzioni fiscali*
- *detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione*
- *limiti alla locazione*
- *vincoli conseguenti alla locazione*
- *condizioni manutentive delle parti comuni*
- *tipo di impianti di riscaldamento*



APPARTAMENTI

CARATTERISTICHE	VALORE MINIMO %	VALORE MASSIMO %	VALORE PRESCELTO %
Posizionali estrinseche	5	35	30
Posizionali intrinseche	5	25	25
Intrinseche o tecnologiche	10	30	10
Caratteristiche produttive	5	10	8
TOTALE	25	100	73

DEPOSITI

CARATTERISTICHE	VALORE MINIMO %	VALORE MASSIMO %	VALORE PRESCELTO %
Posizionali estrinseche	5	35	30
Posizionali intrinseche	5	25	20
Intrinseche o tecnologiche	10	30	5
Caratteristiche produttive	5	10	5
TOTALE	25	100	60

Considerando i valori riportati in tabella è possibile definire i seguenti coefficienti globali da utilizzare nella stima:

- Abitazioni – $K_{abit} = 0.73$
- Depositi – $K_{dep} = 0.60$

In definitiva, il prezzo totale degli immobili può essere definito attraverso la seguente formula da applicare a i singoli ambienti costituenti la massa ereditaria:

$$\text{prezzo unitario} \times \text{coeff. globale} \times \text{coeff. destinazioni ambiente}$$

dove coefficienti di destinazione degli ambienti utilizzati sono:

- Vani interni abitazione = 1
- Balconi e tarrazze = 0.3
- Depositi = 0.5
- Sottoscala/Suppenno = 0.2
- Ruderì = 0.1

Inoltre, considerando la destinazione a giardino delle aree scoperte è possibile stabilire un prezzo a metro quadro pari a 50,00 €/mq.

Pertanto si ottiene :

- Deposito piano terra sub 8 con cortile annesso e rudere: 16.974,40 euro
- Deposito piano terra sub 2: 14.040,00 euro
- Deposito piano terra sub 9: 12.758,40 euro



- o Appartamento piano primo sub 5: 104.629,44 euro
- o Appartamento piano secondo sub 6: 103.376,76 euro
- o Deposito al piano terzo con terrazzo sub 7: 27.647,8 euro
- o Corte annessa al fabbricato NCT F.22 p.lla 376 : 11.435,00 euro
- o Zonetta di terreno annessa p.lla 378 e rudere: 4.483,40 euro

Si sottolinea che nella presente stima immobiliare è stato considerato anche il costo per la rimozione e lo smaltimento delle coperture in amianto (eternit) al terzo piano ed il ripristino del solaio con pannelli in lamiera coibentata.

In definitiva, si è pervenuti alla conclusione che alla massa ereditaria oggetto della presente valutazione possa attribuirsi un valore di mercato di **295.345,2 euro** (*Allegato n.7*) da suddividere come segue tra le parti:

- o [REDACTED] 295.345,20 euro * 1/4 = 73.836,30 euro
- o [REDACTED] 295.345,20 euro * 1/4 = 73.836,30 euro
- o [REDACTED] 295.345,20 euro * 1/4 = 73.836,30 euro
- o [REDACTED] 295.345,20 euro * 1/4 = 73.836,30 euro

In merito alla possibilità di effettuare un comodo progetto di divisione si è valutata la possibilità di suddividere la massa ereditaria in quattro quote. Tuttavia vista la distribuzione e la disposizione della massa ereditaria non è stato possibile suddividerla in parti di valore uguale.

In dettaglio, sono state definite le seguenti quote (*Allegato n.8*):

Erede A: Locale deposito al piano terra con annesso giardino identificato al NCEU foglio 22 p.lla 376 sub 8. Per un valore di **16.974,40 euro**.

Erede B: Appartamento al piano primo identificato al NCEU foglio 22 p.lla 376 sub 5, giardino identificato al NCEU al foglio 22 p.lla 376 sub 10, locale deposito al piano terra identificato al NCEU foglio 22 p.lla 376 sub 9. Per un valore **128.822,80 euro**.

Erede C: Appartamento al piano secondo identificato al NCEU foglio 22 p.lla 376 sub 6, locale deposito al piano terzo con terrazzo identificato al NCEU foglio 22 p.lla 376 sub 7. Per un valore **131.024,60 euro**.



Erede D: Locale deposito al piano terra identificato al NCEU foglio 22 p.lla 376 sub 2, area scoperta identificata al NCT foglio 22 p.lla 378. Per un valore **18.523,40 euro**.

Pertanto, considerata la quota legittima di ciascuna parte in causa pari ad euro 73.836,30 euro, si dovrà procedere ad una compensazione in denaro tra le parti come segue:

- L'erede A dovrà essere compensato con una quota in denaro di - 56.861,90 euro;
- L'erede B dovrà versare una quota in denaro di 54.986,50 euro;
- L'erede C dovrà versare una quota in denaro di 57.188,35 euro;
- L'erede D dovrà essere compensato con una quota in denaro di - 55.312,90 euro

Quesito n. 4) *rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. n.47 del 28/02/85 e succ. modif."*

Come anticipato al punto precedente il fabbricato *de quo* è stato edificato in epoca 'ante bellica' e poi ampliato prima del 1980 senza titoli edilizi. Tuttavia, al fine di 'sanare' la situazione urbanistica dei beni immobili è stata presentata in data 01/04/1986 regolare domanda di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della legge 47/85 protocollo n. 3194 fascicolo n.351, che ad oggi risulta ancora in corso di definizione.

Infatti, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, al fine della definizione del predetto condono edilizio risulta necessario espletare quanto richiesto dalla comunicazione prot. 9249 del 05/05/2016 inviata al sig. [REDACTED] (*Allegato n.9*).

Pertanto, vista la predetta richiesta di integrazione in cui la domanda di condono edilizio veniva giudicata meritevole di accoglimento, è possibile affermare che l'immobile, così come rappresentato nei grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale, è commerciabile ai sensi della L. n.47 del 28/02/85 e s.m.i.



REPLICA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE

Preso atto delle osservazioni mosse dalle parti in causa ed al fine di migliorare la commerciabilità e l'appetibilità dei beni si è ritenuto opportuno modificare il progetto di divisione rispetto a quanto indicato nella 'bozza' di relazione inviata in data 11/03/2017.

In particolare, considerando lo stato dei reciproci rapporti tra le parti in cause, è stato assegnato l'intero giardino identificato al NCEU al sub 10 ad una sola quota, evitandone la comunione.

Per quanto riguarda le ulteriori osservazioni mosse dalle parti e per una migliore esposizione si procederà alla replica delle note tecniche procedendo per punti, analogamente a come esposto dai consulenti.

1. Osservazioni per parte attrice [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a cura dell'Architetto [REDACTED]

'In più vi è da dire che l'erede D sarebbe proprietario di un bene che costituisce la copertura di un fabbricato con più unità, e quindi, a norma di legge, sarebbe tenuto a far fronte da solo per la quota di 1/3 alle eventuali spese di manutenzione della impermeabilizzazione. Un bene così definito, dunque, dovrebbe avere una quotazione monetaria più bassa rispetto al prezzo determinato dal C.T.U., ovvero un prezzo di circa il 50% in meno, in quanto si tratterebbe di terrazzo e deposito non a servizio di nessuna abitazione. Quindi alla quota per l'erede D, come definita al C.T.U., bisognerebbe dare un valore di circa 13.800,00 € invece dei 27.647,80 €, con un conguaglio maggiore a favore dell'erede D rispetto a quello previsto.'

Si ribadisce che nella esplicitazione del criterio di stima attraverso la definizione del valore di mercato unitario e dei coefficienti di correzione in base alle caratteristiche degli immobili, sono già stati considerati dallo scrivente tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci delle unità immobiliari.



2. Osservazioni per parte convenuta [REDACTED] a cura dell'Avvocato [REDACTED]

'Il progetto di divisione così come predisposto, non tiene conto della normativa di cui all'art. 727 c.c., il quale prevede che le porzioni devono essere formate "comprendendo una quantità di mobili, immobili, e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota.'

Come già esplicitato nella relazione di consulenza tecnica inviata, si evidenzia che, vista la natura e la dislocazione degli immobili costituenti la massa ereditaria non è possibile procedere ad ulteriori frazionamenti atti a garantire una divisione proporzionale tra le parti.

Pertanto, visti gli articoli 720 e 728 del C.C. si è proceduto alla formazione di quote non uguali ed alla compensazione delle stesse con equivalenti quote in denaro.

Si sottolinea altresì, che l'articolo 728 del C.C. non impone limitazioni sulle entità delle compensazioni in denaro.

'La determinazione delle quote è, in ogni caso errata, vertendosi nella fattispecie in ipotesi di due masse ereditarie ... (omissis).

La Corte di Cassazione, con sentenza nr. 17576 del 5/09/2016, conferma il proprio orientamento in tema di divisioni con più masse, disponendo che in presenza di beni provenienti da diversi titoli e costituenti quindi autonome masse, occorre procedere alla predisposizione di autonomi progetti di divisione in relazione ad ognuna delle masse coinvolte, essendo dato riunifica-re le masse solo in presenza di un consenso espresso in forma scritta e da parte di tutti i condividenti, inesistente nella fattispecie.'

La sentenza citata non ha alcuna pertinenza con l'incarico e con i quesiti ricevuti.

L'Ill.mo Giudicante ha disposto la formulazione di un unico progetto di divisione, (cfr. punto 2 ordinanza di conferimento), nulla specificando in ordine alla presenza di diverse masse ereditarie.



Alla presente relazione sono allagati i seguenti documenti:

- ALLEGATO N.1 Verbali di sopralluogo e copia del mandato;
- ALLEGATO N.2 Planimetrie stato dei luoghi con coni ottici;
- ALLEGATO N.3 Relazione fotografica;
- ALLEGATO N.4 Visure catastali, ispezioni ipotecarie, planimetrie catastali e mappa catastale aggiornata;
- ALLEGATO N.5 Mappe catastali storiche;
- ALLEGATO N.6 Tabelle Valori di mercato;
- ALLEGATO N.7 Tabelle di Calcolo;
- ALLEGATO N.8 Grafico con divisioni quote;
- ALLEGATO N.9 Titoli edilizi comunali;
- ALLEGATO N.10 Preventivo rimozione Amianto;
- ALLEGATO N.11 Osservazioni di parte.

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Sant'Anastasia, 03 Aprile 2017

Il C.T.U.

Arch. Tommaso De Falco

