



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO
SECONDA SEZIONE CIVILE
Seconda U.O.

All'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Stefania Picece

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella causa civile iscritta al n. 3954/2023 R.G.

tra

████████████████████ rappresentati e difesi dall'avvocato Nicola Maria Melchionda
(cod.fisc. MLCNLM72D15H282Y), elett.te dom.ti presso lo studio in Eboli alla via XXIV
Maggio n. 9

RICORRENTI

e

████████████████████

CONVENUTI



1. Premessa

Con incarico conferito dal Tribunale Ordinario di Salerno, Seconda Sezione Civile, in data 1° luglio 2024, il sottoscritto ingegnere Carlo Cimmino, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Salerno e a quello dei consulenti tecnici di ufficio del Tribunale di Salerno, con studio professionale in Salerno alla via Gen.le A. Diaz n. 69, veniva nominato consulente tecnico di ufficio nell'ambito del procedimento n. 3954/2023 R.G. tra [REDACTED] (RICORRENTE) e [REDACTED] (RESISTENTE), dalla dr.ssa Maria Stefania Picece, nella sua qualità di Giudice Istruttore

Con verbale di accettazione telematica dell'incarico e giuramento in data 5 dicembre 2024, il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico conferitogli.

In data 10 dicembre 2024, il Giudice, letto il giuramento del sottoscritto, trasmesso per via telematica, conferiva l'incarico di cui all'ordinanza del 4 marzo 2024 e nella medesima ordinanza di nomina, il Giudice stabiliva:

“Ritenuto necessario nominare un CTU che, letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

1. *descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
2. *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (...) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
3. *in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
4. *dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52”*

Rinvia in prosieguo all'udienza del 22 settembre 2025 alle ore 11.00.

Inoltre,

- concede il termine di giorni 120 (centoventi), per il deposito dell'elaborato scritto, dall'inizio delle operazioni peritali, disponendo che il consulente assegni termine di almeno 15 giorni alle parti per l'esame della bozza di relazione e l'invio di note;



- assegna al consulente un acconto, pari ad € 300,00, che pone a carico di parte attrice;
- concede alle parti termine per la nomina di C.T.P. sino a che non abbiano inizio le operazioni peritali in osservazione delle forme previste dall'art. 201 c.p.c.

Successivamente, il sottoscritto C.T.U. con P.E.C. inviata in data 2 gennaio 2025 al procuratore legale della parte attrice e ai convenuti con lettere raccomandate A.R., comunicava l'inizio delle operazioni peritali presso il proprio studio professionale in Salerno, alla via Gen.le A. Diaz n. 69, per il giorno 14 gennaio 2025 alle ore 10,00.

Nel giorno e all'ora convenuta si è dato inizio alle attività di consulenza, ma oltre al sottoscritto e la sua collaboratrice, ing. Valeria Caggiano, nessun'altro delle persone chiamate a partecipare era presente, giusto verbale redatto in pari data che si allega (*allegato n. 1*).

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Con lettera raccomandata A.R. inoltrata al procuratore legale delle parti costituite e direttamente alle parti convenute, sigg. [REDACTED] il sottoscritto C.T.U. comunicava di aver fissato per il giorno 31 gennaio 2025, alle ore 09:30, appuntamento sui luoghi di cui è causa per il prosieguo delle operazioni peritali, e precisamente presso l'ingresso all'immobile oggetto di valutazione e/o divisione sito in Serre (SA) alla via Giovanni Cornetti n. 1 e n. 3, al fine di poter iniziare lo svolgimento delle operazioni peritali di sopralluogo e prendere quindi atto di tutto il necessario in merito alla controversia esistente.

Giusto verbale redatto in pari data che si allega (*allegato n. 2*).

In quella circostanza furono presenti:

- per la parte attrice l'avv. Nicola Maria Melchionda e il consulente tecnico di parte geom. Giorgio Opramolla;
- per la parte convenuta, nessuno degli interessati.

Il già menzionato sopralluogo si rendeva indispensabile per accertare lo stato generale dei luoghi, le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di causa, ai fini dell'effettuazione di un eventuale comodo progetto divisionale ovvero di una equa valutazione, nonché per cercare di gettare le basi in previsione di un auspicato bonario componimento.

Nel detto giorno, il C.T.U., dopo aver letto ai presenti i quesiti disposti dal Giudice, ha potuto essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto, in particolare, sulla scorta della documentazione



versata agli atti venivano riassunti i termini della controversia ed analizzati tutti i fatti e gli argomenti aventi rilevanza sull'oggetto dei quesiti disposti, con specifico riferimento all'ipotetica comoda divisibilità del bene oggetto di divisione.

Lo scrivente, in particolare, effettuava una ricognizione generale del bene oggetto di causa ed effettuava alcuni rilievi metrici, alla costante presenza dell'intervenuto C.T.P., geom. Opramolla.

Veniva altresì effettuata una accurata ricognizione dell'unità immobiliare oggetto di causa, per la quale veniva prodotta ampia documentazione fotografica che si allega (*allegato n. 3*).

Durante l'espletamento dell'incarico, inoltre, sono state effettuate diverse indagini di mercato necessarie per la stima del bene, nonché tutte le consultazioni catastali e ipocatastali ritenute utili al fine del corretto espletamento del mandato ricevuto.

La presente relazione, in data 27 maggio 2025, a mezzo PEC, è stata inviata alle parti (*allegato n. 8*) affinché ne potessero preventivamente analizzare i contenuti; all'esito non sono pervenute alcune osservazioni.

3. Breve ricostruzione degli eventi

I ricorrenti sigg. [REDACTED] sono
comproprietari per quote diverse con i convenuti sigg. [REDACTED]

[REDACTED] di porzione di fabbricato di maggiore consistenza, contiguo ad altri in Serre (SA), articolato su due livelli di piano, insistenti originariamente sul suolo già riportato al Catasto Terreni con i mappali n.272-273-274-276 e 279 del foglio 18 della mappa censuaria del detto Comune.

Non essendo stato possibile addivenire allo scioglimento della comproprietà dell'indicato immobile, i ricorrenti decidevano di agire per le vie legali, e tramite il proprio procuratore legale, citavano in giudizio dinanzi al Tribunale di Salerno i sig [REDACTED], perché venisse disposta la divisione giudiziale della comunione.

In seguito al sisma del 23 novembre 1980 e successivo, tutto il maggiore fabbricato comprendente il suddetto bene, venne danneggiato in modo tale da dover essere demolito e ricostruito, ai sensi della legge 219/81 e s.m.i.

Il nuovo fabbricato ricostruito sull'area di risulta delle precedenti consistenze immobiliari, si eleva su più livelli fuori terra ed è costituito da più unità immobiliari indipendenti ed è riportato al Catasto Fabbricati con il foglio 18 del Comune di Serre, con diverse particelle graffate, la n. 2359 – 2356 – 2362 – 2364 -



2367, variate in seguito a vari atti di aggiornamento cartografico, frazionamento e tipi mappali, depositati e approvati dall'ufficio catastale.

Il bene di cui si tratta è loro pervenuto in forza di varie successioni, in particolare:

- a. in data 12 febbraio 2007 decedeva in Serre, senza testamento, il si [REDACTED] nato a Serre (SA) il 28 ottobre 1921, lasciando in eredità una casa per abitazione già riportata al Catasto Fabbricati con le particelle graffate n. 273 sub 9 e sub 10, n. 279 sub 9 e sub 10, del foglio 18 del comune di Serre, immobile che, naturalmente, sarà descritto in maniera dettagliata nei prossimi paragrafi, come da dichiarazione di successione n. 100 vol. n. 463 presentata all'Ufficio del Registro di Eboli (SA) in data 11 febbraio 2008.

Ad esso succedevano, in virtù di legge, la moglie [REDACTED] per la quota di 18/27, e i germani [REDACTED] per la quota di 3/27 ciascuno, nonché i nipoti ex sorella [REDACTED] per la quota di 1/27 ciascuno.

- b. in seguito, in data 9 novembre 2011 decedeva in Vergato (BO), senza testamento, il signor [REDACTED] Giuseppe lasciando a sé superstiti e successibili in forza di legge la moglie [REDACTED] figli [REDACTED]

La relativa denuncia di successione venne presentata all'Agenzia delle Entrate di Bologna 2 e protocollata al n. 919, vol. 9990 e venne trascritta a Salerno il 30 luglio 2014 al n. 21820 particolare, l'accettazione tacita dell'eredità del già menzionato de cuius.

- c. la signora [REDACTED] nata il 05.08.1936, dante causa della signora [REDACTED] era proprietaria di una casa di abitazione già riportata in Catasto Fabbricati al foglio 18 del Comune di Serre con le particelle graffate n. 274 sub 1 e 279 sub 4, pervenutele dalla successione della sorella [REDACTED] pertasi il 6 giugno 1995 e regolata da testamento giusta denuncia di successione n. 25, vol. 328, presentata all'Agenzia delle Entrate di Eboli il 23 novembre 1995.

La dichiarazione di successione della signora [REDACTED] ceduta in data 17 ottobre 2004 in Serre, regolata da testamento pubblico, passato nel repertorio degli atti tra vivi con verbale di registrazione registrato ad Eboli il 22 marzo 2005 al n. 969, in seguito alla quale essa Grasso Teresa subentrava in tutti i diritti della de cuius spettanti sul detto bene immobile.

L'attuale appartenenza dell'immobile in capo ai suddetti comproprietari è stata verificata dallo scrivente C.T.U. mediante l'esame della documentazione agli atti e, segnatamente, dal rogito notarile



d'identificazione catastale del 9 maggio 2018 a firma del notaio dott. Angela Gammaldi, rep.n. 51905, da cui è stata desunta la provenienza dell'immobile.

4. Risposta ai quesiti disposti

A questo punto, sulla scorta della documentazione versata agli atti di causa e dei pertinenti accertamenti eseguiti nel corso delle operazioni peritali, il sottoscritto C.T.U. procede a rispondere ai quesiti disposti dall'Ill.mo G.I. dott.ssa Maria Stefania Picece, seguendo la medesima successione secondo distinti paragrafi.

4.1. Risposta al quesito n. 1

“descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica l'immobile oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima”;

- **Identificazione e descrizione dell'immobile**

L'immobile oggetto di causa è sito nel Comune di Serre (SA), cittadina di origine medioevale che si estende alle pendici dei Monti Alburni, con una popolazione residente di circa 3700 abitanti che è distante dal capoluogo Salerno circa 42 chilometri.



immagine n. 1 – ortofoto satellitare posizione immobile rispetto al centro cittadino



Tale immobile è ubicato in via Giovanni Cornetti n.1 - 3, compreso all'interno del perimetro urbano del centro storico cittadino, costituito per la quasi totalità da edifici di tipo residenziale a due o tre piani con tecnica costruttiva di tipo tradizionale, con strutture in muratura portante.

Nelle immagini che seguono, tratte dal portale Google Maps, vengono meglio identificate rispettivamente la posizione dell'immobile d'interesse all'interno del territorio comunale di Serre, nonché quella dello stesso all'interno della zona di riferimento.



immagine n. 2 – ortofoto satellitare dettaglio posizione immobile

Trattasi di abitazione di tipo economico, parte di un edificio di recente costruzione, anno 2007, con una struttura portante a telaio, con travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento con muratura perimetrale di tamponamento e tramezzature interne con blocchi in laterizio forati e copertura a falde con manto in tegole di cotto, che si articola su quattro livelli di piano oltre il sottotetto.

Le finiture sono di tipo popolare senza elementi di particolare pregio; esternamente le facciate sono finite ad intonaco di colore bianco.

L'edificio si presenta all'esterno parzialmente incompleto per assenza dello strato di finitura che lascia a vista i blocchi della muratura di tamponamento, alla facciata posteriore su parte del secondo piano; emerge inoltre una disomogeneità estetica relativa alle componenti di finitura, infissi in parte in legno ed in parte in pvc, e mancanti.

- **Composizione interna dell'unità immobiliare**



L'unità immobiliare in parola è funzionalmente un'unica abitazione, così come autorizzata urbanisticamente, che si sviluppa su piano seminterrato e piano terra/rialzato posti in collegamento tra loro con una scala interna a sviluppo rettilineo del tipo a soletta rampante in cemento armato, con al piano seminterrato la zona giorno costituita dal vano cucina, un ripostiglio e un vano ingresso secondario; la zona notte, ubicata al piano sovrastante, con ingresso principale dalla strada pubblica, è composta da tre camere e un w.c. con relativo corridoio di disimpegno, nel quale smonta la scala di collegamento con il sottostante livello di piano.

Annessa al piano è anche una balconata posta al lato nord-ovest dello stesso.

Dall'ingresso principale distinto con il civico n. 1 sulla via Giovanni Cornetti, si accede all'abitazione per mezzo di quattro gradini che la sopraelevano dalla quota stradale, mentre da quello secondario l'accesso è praticato da un cancello posto nella recinzione lungo la strada pubblica e da questo attraverso un'area scoperta antistante l'ingresso, pavimentata con battuto in cemento, comune con altri, delimitata da una esistente recinzione realizzata con paletti in ferro e rete metallica.

All'interno del piano terra/rialzato, la prima camera prospetta sulla detta strada attraverso una finestra, mentre le altre camere, invece, che si susseguono l'una di seguito all'altra prospettano, una con finestra e l'altra con balconata, su un contiguo spazio a verde di altrui proprietà.

La porzione immobiliare posto al piano seminterrato si compone dei seguenti ambienti: modesto vano ingresso secondario, ampio ripostiglio in parte sottoposto alla rampa di scala che porta al piano terra/rialzato, e il vano cucina/tinello di ampie dimensioni; solo quest'ultima è dotata di finestre con affaccio su area a verde non pertinenziale.

L'appartamento non dispone di vani accessori quali cantine e simili.

L'abitazione è completamente pavimentata con piastrelle di gres ceramico, il bagno è completo dei necessari sanitari d'uso e presenta rivestimenti di piastrelle di ceramica maiolicata; sono in opera infissi esterni in legno senza ante oscuranti ma con persiane esterne, sono di dimensioni adeguate e consentono una buona illuminazione naturale dei vari ambienti, e porte interne, incluse quelle di accesso, anch'esse in legno.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate; inoltre, l'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico-fognario sottotraccia, ma durante il sopralluogo, essendo le utenze domestiche distaccate, non è stato possibile verificarne il funzionamento; l'appartamento non è dotato di impianto di



riscaldamento, e in merito alla sua classificazione energetica si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica (APE).

Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di alta entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Al piano seminterrato, lungo le pareti perimetrali vi è una forte presenza di umidità di risalita, con distacco ed esfoliazione della tinteggiatura.

Complessivamente il materiale utilizzato per la realizzazione di detto immobile è di tipo economico, il grado di finiture è piuttosto essenziale, lo stato di conservazione generale è piuttosto trascurato, dovuto anche ad un suo prolungato inutilizzo, per oltre un decennio

Relativamente agli impianti idrico ed elettrico, non sono stati rinvenuti i relativi certificati di conformità, situazione da sanare previa verifica ed eventuale sistemazione degli impianti, prima di eventuale trasferimento della proprietà.

L'immobile non è dotato di pertinenze ed accessori e le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio.

Alla data dell'accesso in loco, com'è chiaramente visibile osservando le foto dei luoghi allegate, l'immobile non era abitato, era libero da cose e in un evidente stato di abbandono.

Per maggiori dettagli sulla descrizione dell'unità immobiliare in riferimento, si rimanda alla documentazione fotografica (*allegato n. 3*) prodotta dallo scrivente in occasione del sopralluogo effettuato, la quale risulta preceduta da una pianta dell'appartamento ove sono riportati i diversi punti di vista fotografici al fine di agevolarne la visione e consentire un corretto e completo giudizio dell'immobile oggetto di causa.

- **Servitù, vincoli e oneri giuridici**

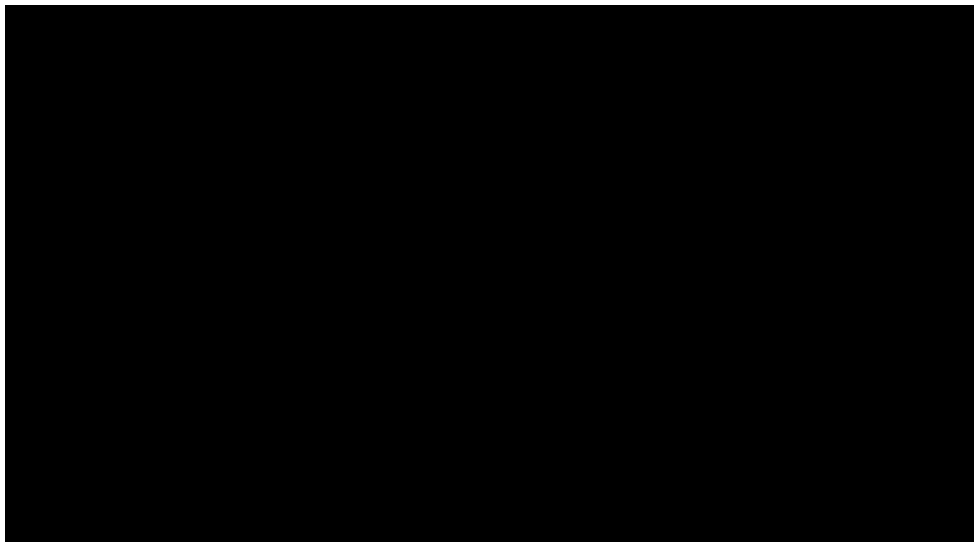
Dai documenti consultati e sulla base delle valutazioni visive non paiono esistere sull'immobile di cui si tratta servitù o vincoli pregiudizievoli.

- **Identificazione catastale del bene**

Il bene immobile di cui si tratta risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Serre al foglio **18**, particella n. **2359 sub11 e 12**, part.lla n.**2356 sub12** e part.lla n.**2362 sub 14**, particelle graffate, categoria



A/3, classe 1, consistenza vani 5,5 con una rendita di € 298,25, in ditta proprietaria conforme, come esposta di seguito:



Per quanto concerne la ricostruzione storica catastale dell'immobile oggetto di divisione, si specifica che le part.lle **n. 2359 sub 11 e 12, n.2356 sub 12 e n.2362 sub 14**, graffate, come sopra indicate, esse derivano dai mappali originari n.272-273-274-276 e 279 del foglio 18 del Catasto Fabbricati del Comune di Serre, in seguito a Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale approvati dall'Agenzia del Territorio in data maggio 2011 rispettivamente protocollati ai nn.SA02988331 e SA0298330.

Maggiori dettagli sono riportati nell'atto d'identificazione catastale del 09.05.2018 a firma del notaio dott. Angela Gammaldi, rep.n. 51905, presente agli atti di causa.

Il tutto come riportato nell'allegato certificato di visura catastale ed estratto del foglio di mappa (*allegato n. 4*).

- **Valutazione dell'immobile**

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un compratore.

Gli elementi che intervengono nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene che sono stati considerati ai fini della stima sono: la consistenza, il grado di utilizzabilità, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, la vetustà, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Questi elementi si traducono in caratteristiche intrinseche che riguardano il bene da valutare e caratteristiche estrinseche che riguardano la sua ubicazione.



Le argomentazioni svolte nelle pagine precedenti, così come le considerazioni sopra esposte, oltre a costituire indispensabili e pregiudiziali chiarimenti sulle problematiche del presente giudizio di stima, permettono di proseguire in modo spedito entro una precisa griglia metodologica e procedurale.

Per quanto esposto in precedenza, si procederà in primo luogo alla definizione dei criteri per la determinazione della consistenza dell'immobile, sulla base del parametro unitario, che in relazione ai parametri correntemente apprezzati dal mercato immobiliare per siffatte tipologie edilizie, non vi è dubbio alcuno che sia il metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione, per la cui determinazione si è fatto riferimento ai criteri di misurazione previsti per legge ai fini della definizione delle consistenze catastali, ovvero l'allegato "C" del D.P.R. n.138/1998 recante *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"*.

Per superficie commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle *superfici ponderate* che compongono l'immobile, ossia:

- le superfici coperte dell'unità principale comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, secondo le regole di mercato;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze accessorie e di ornamento.

In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- 100% della superficie lorda dei vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingresso, corridoi e simili, considerata comprensiva delle pareti divisorie interne e muri perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25;
- 30% della superficie dei balconi e terrazze scoperte di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, fino a m² 25, qualora comunicanti con i vani principali.

La determinazione della superficie commerciale corrisponde quindi a quella catastale, già indicata a margine dei dati censuari riportati nella certificazione di riferimento dell'unità immobiliare interessata dalla presente procedura estimativa, e che si assumerà quale parametro della consistenza della stessa, e che si riporta nel prospetto riepilogativo che segue:



Ubicazione immobile: via Giovanni Cornetti n. 1/3 – piano S1/T - Serre			
- superficie coperta -			
piano terra / rialzato	ingresso/corridoio	m ² 12,00	
	camera 1	m ² 5,80	
	camera 2	m ² 15,70	
	camera 3	m ² 14,50	
	w.c.	m ² 3,80	
Totale superficie coperta m² 51,80			
piano seminterrato	ingresso/disimpegno	m ² 2,80	
	ripostiglio	m ² 8,00	
	cucina/tinello	m ² 21,00	
Totale superficie coperta m² 31,80			
- superficie scoperta -			
piano terra/ rialzato	balcone	m ² 5,45	
- superficie commerciale -			
piano	destinazione	consistenza	sup. commerciale
piano terra / rialzato	abitazione*	m ² 51,80	m ² 55,00
piano terra / rialzato	balcone	m ² 5,45 x (0,30)	m ² 1,63
piano terra seminterrato	balcone	m ² 5,45 x (0,30)	m ² 1,63
Totale superficie commerciale m² 91,00 c.t.			

*al netto della scala già computata al piano seminterrato

Le superfici sono state acquisite dalla verifica dimensionale fatta in sede di sopralluogo.

Dal confronto delle misurazioni in loco con gli elaborati catastali, si è valutato che questi potevano essere considerati validi perché corretti e pertanto affidabili per la determinazione della consistenza dell'immobile in esame, relativa a ciascuno dei piani costituenti la consistenza del bene.

Le consistenze sono state calcolate poi in metri quadrati lordi commerciali, ragguagliando le superfici sulla base delle regole specifiche dettate dal D.P.R. 138/98 – *allegato C*.

Per maggiori dettagli, la consistenza e l'attuale distribuzione interna degli ambienti, accertate dal sottoscritto durante le operazioni peritali di sopralluogo vengono riportate nell'allegata pianta redatta in scala 1:100 (*allegato n. 5*).



• **Criteri e metodologia di valutazione**

Lo scopo della stima, come indicato nella premessa della presente relazione, è quello di determinare il valore economico del bene immobile, costruito e utilizzato per abitazione, con riferimento alla data odierna, che è quella della redazione della presente perizia di stima, con lo scopo di addivenire allo scioglimento della comproprietà.

Prima di procedere all'individuazione dei criteri da adottare e alla conseguente analisi delle modalità di valutazione, è necessario svolgere una doverosa premessa metodologica.

Secondo uno dei principi fondamentali dell'estimo il procedimento volto alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile deve essere fondato sulla comparazione.

La metodologia estimativa si deve dunque basare su un confronto tra beni economici che può essere effettuato in maniera diretta o indiretta.

Dal confronto diretto discende il procedimento sintetico che consiste in una comparazione effettuata attraverso dei procedimenti che si riconducono ad essa.

Le condizioni applicative del metodo sintetico-comparativo sono essenzialmente le seguenti:

- esistenza di beni simili a quello da valutare
- esistenza di un mercato immobiliare sufficientemente dinamico.

Per una stima corretta dovrebbero essere utilizzati almeno tre o quattro comparabili ed è indispensabile che vengano rispettate queste condizioni:

- I comparabili devono essere il più simili possibili all'immobile da valutare.

Ad esempio, è scorretto utilizzare una compravendita di una villetta a schiera per valutare un appartamento.

- I comparabili devono essere nella stessa zona.

La posizione è infatti estremamente importante, perché può avere un effetto rilevante sul valore di mercato di una abitazione.

È scorretto utilizzare una compravendita di un immobile in centro storico per valutarne uno in periferia.

- Le compravendite devono essere avvenute recentemente, non più tardi di un anno.

Questo al fine di evitare errori dovuti a diverse fasi del mercato immobiliare.

Ad esempio, è scorretto utilizzare una compravendita del 2020 per valutare un immobile oggi.

• **Mercato immobiliare locale**



L'ambito territoriale del Comune di Serre presente informazioni immobiliari scarse o quasi assenti con riferimento al numero di unità immobiliari trasferite per il diritto di proprietà in trasferimento a titolo oneroso; considerata la scarsa dinamicità del mercato immobiliare della zona, nonché la totale assenza di beni assimilabili a quello da valutare compravenduti in epoca prossima a quella di stima, l'approccio del mercato non è possibile e quindi il procedimento sintetico-comparativo non è applicabile.

Non è stato possibile acquisire informazioni neanche da borsini immobiliari di riferimento e ancora meno da offerte reperibili nelle riviste specializzate, in internet o nelle agenzie immobiliari, peraltro inesistenti in loco.

La scarsa dinamica di mercato è una condizione molto diffusa nei piccoli Comuni rurali nei quali non è possibile procedere con le ordinarie tecniche di campionamento per la rilevazione dei dati.

Nella pratica, però, l'assenza o la scarsità dei dati può essere tale da impedire l'approccio diretto alla stima del valore ricercato, ma senza che ciò impedisca la valutazione dell'immobile potendosi ricorrere ad altri dati dell'esperienza.

- **Aspetti economici e procedimenti estimativi**

Lo scopo della stima richiesta al sottoscritto perito estimatore, s'identifica nella determinazione di un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato o valore venale che potrebbe avere il bene immobile in discussione, ossia la maggiore probabilità tra quelli possibili con riferimento alla data odierna, che è quella della redazione della presente perizia di stima.

Al fine di emettere un giudizio di valore per il bene immobile oggetto della presente analisi economico-estimativa, tenuto conto della ragion pratica della stima, cioè determinare tra l'altro il valore dell'immobile oggetto di divisione, come si è detto in apertura di questo breve approfondimento, l'analisi comparativa di mercato rappresenta certamente una delle tecniche di calcolo del valore di un immobile più utilizzata e fruibile, ma in assenza delle condizioni necessarie per determinare il valore di mercato di un bene immobile utilizzando quello del confronto con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima, può trovare pratica e razionale applicazione nella, determinazione del valore il procedimento indiretto di stima per capitalizzazione dei redditi che si articola nella accumulazione iniziale, al saggio indicato dal mercato, dei redditi quali si prevede possano essere ordinariamente e continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima, nell'ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra tale accumulazione e il valore capitale dell'immobile.



Circa il canone annuo netto da capitalizzare, si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo le spese di spettanza della proprietà, quali le quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimeposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese.

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima.

Ma come già evidenziato al punto che precede, considerata la scarsa dinamicità del mercato immobiliare della zona, e la totale assenza di un mercato dei canoni di locazione per beni assimilabili a quello da valutare, l'approccio del mercato non è possibile e quindi il procedimento sintetico-comparativo non è applicabile.

Per determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile in esame, lo scrivente CTU, ha assunto a riferimento della stima i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, cioè le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Laddove il mercato è poco dinamico le quotazioni OMI rappresentano un punto di orientamento, uno strumento di ausilio e indirizzo per le valutazioni immobiliari.

Nel complesso, quindi, le quotazioni OMI sono una fonte di informazioni economiche sul mercato immobiliare ampiamente riconosciute e utilizzate a vari livelli.

- **Determinazione del valore dell'immobile**

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici, come innanzi precisato, si è fatto riferimento ai dati contenuti nel database dell'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate, che fornisce i seguenti dati aggiornati al secondo semestre 2024.



Nel modello territoriale implementato dall'OMI, riferito al Comune di Serre tale zona di riferimento, è denominata "B1": "Centrale/Centro urbano capoluogo (via XX Settembre-via Pioppi-tratto di Strada Provinciale-Traverse) (allegato n. 6).

I valori di mercato per immobili a destinazione residenziale, per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale, oscillano da:

un minimo di 610 €/mq ad un massimo di 800 €/mq, di superficie lorda

mentre i valori di locazione, sempre per abitazioni di tipo economico, variano da:

minimo di €/mq 1,8 x mese ad un massimo di €/mq 2,4 x mese, di superficie lorda

Pertanto, il valore attribuibile al cespite è pari a:

$$m^2 91,00 \times \text{€/m}^2 610,00 = \underline{\text{€ 56.000,00 in c.t.}} \quad (\text{euro cinquantaseimila})$$

In conclusione:

superficie commerciale totale = 91,00 m²
valore venale al mq commerciale = € 610,00
valore venale in c.t. = € 56.000,00

La stima tiene conto delle caratteristiche tipologiche dell'immobile e della ubicazione dello stesso all'interno dell'abitato di Serre.

In base a quanto sopra argomentato, per la stima del cespite in oggetto si utilizzerà anche il *Procedimento di Capitalizzazione del Reddito*.

Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore; tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Si illustra il concetto analiticamente.

Detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile



r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$V = a \times \frac{(qn - 1)}{r \cdot q^n}$$

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

detta formula di capitalizzazione del reddito.

Per il calcolo del valore locativo al metro quadro, facendo riferimento ai valori pubblicati dall’Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la Zona Omogenea “B1” di interesse nel Comune di Serre, si assume un valore locativo pari a quello minimo indicato dall’Agenzia, ossia €/mq 1,8 x mese e per il consequenziale calcolo dell’annualità di reddito ritraibile “ a ”, si ha:

$$a = \text{€/mq } 1,8/\text{mese} \times \text{m}^2 91,00 \times \text{mesi } 12 = \underline{\underline{\text{€ } 1.965,60/\text{anno}}}$$

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione lordo “ r ”, che è quello relativo al rendimento netto derivante dalla locazione di un immobile sul mercato, si detraggono dal rendimento lordo tutti i costi connessi alla gestione e manutenzione della proprietà in affitto.

La ricerca del saggio di capitalizzazione si base sull’indagine di mercato eseguita sui beni comparabili all’immobile da valutare, tenendo conto della destinazione d’uso, delle caratteristiche dell’edificio e della zona, nonché dell’età, del mercato immobiliari, etc.

Sulla base di quanto argomentato in precedenza, in relazione al valore locativo al metro quadrato, cioè la scarsa dinamicità del mercato immobiliare della zona, e la totale assenza di un mercato dei canoni di locazione per beni assimilabili a quello da valutare, l’approccio del mercato non è possibile e quindi il procedimento sintetico-comparativo non è applicabile.

Pertanto, sono stati presi a riferimento dati statistici relativi alla regione Campania per comuni non capoluoghi e a bassa tensione abitativa, per il periodo di riferimento, anno 2024, che ha fornito un saggio di capitalizzazione pari al 3,70%.

Dalla cui applicazione ne consegue il valore di mercato ricercato, che viene calcolato come segue:

$$V = \text{canone annuo € } 1965,60 : 3,70\% = \underline{\underline{\text{€ } 53.124,00}} \text{ (euro cinquantatremilacentotrentaquattro)}$$



Il valore di stima ricercato, secondo il principio di equiparabilità, ossia che ha uguale grado di probabilità, è pari alla media dei valori determinati secondo gli indicati criteri di stima, e quindi:

$(€ 56.000,00 + € 53.124,00) : 2 = € 54.562,00$, in cifra tonda = **€ 55.000,00** (euro cinquantacinquemila)

che rappresenta l'attuale valore di mercato dell'immobile in epigrafe nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La divergenza tra gli indicati valori è pari al 1,02%, e può considerarsi affidabile una variazione del valore determinato, sia in più che in meno, per non più del 10% della media dei prezzi, percentuale ritenuta ammissibile nell'ambito della tolleranza estimale per tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti per la determinazione del valore immobiliare.

4.2. Risposta al quesito n.2

“dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (...) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene”;

La predisposizione di un progetto divisionale ha quale fine principale quello di sciogliere la comunione assegnando, a ciascuno dei condividenti, beni di valore corrispondente alle relative quote di diritto ed in proprietà esclusiva.

Nel caso in specie, le quote di diritto dell'immobile oggetto di divisione sono quelle già riportate nella pertinente tabella di cui alla pag. n. 7 della presente relazione.

Sulla base delle quote di diritto, astrattamente considerate, a norma dell'art. 726 c.c. si deve procedere alla formazione delle quote di fatto, ossia alla formazione di porzioni reali dei beni ereditari che vengono materialmente assegnati ai vari condividenti in proporzione alle rispettive quote di diritto.

I criteri per la formazione di tali porzioni vengono fissati dall'art. 727 c.c. che così recita: *“salvo quanto è disposto dagli articoli 720 e 722, 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. Si deve tuttavia evitare, per quanto è possibile, il frazionamento delle biblioteche, gallerie e collezioni che hanno un'importanza storica, scientifica o artistica”.*

Le regole principali cui fare riferimento, quindi, sono quelli dell'omogeneità delle porzioni e della relativa corrispondenza al valore delle quote di diritto.



Tuttavia, dette regole possono trovare dei limiti applicativi nei casi, non rari, in cui fanno parte del compendio immobiliare beni “*non comodamente divisibili*”.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile, previsto dall'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

L'analisi della consistenza e delle caratteristiche architettoniche del bene facente parte del compendio oggetto di divisione ha consentito di appurare che la suddivisione in sette quote, di entità variabile tra 1/81 e 55/81 dell'intero, non è praticabile per l'estrema frammentarietà che ne deriverebbe e per il sensibilissimo deprezzamento cui sarebbero soggette le singole quote, non più suscettibili di autonomo e libero godimento, rispetto all'intero.

Lo scrivente CTU ritiene che l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, non sia comodamente divisibile, e ciascuna delle quote rispetto all'intero, nel caso di un ipotetico frazionamento, risulterebbe non solo oneroso sia sotto il profilo tecnico che urbanistico, ma anche senza alcuna logica commerciale.

- 18 -

4.3. Risposta al quesito n. 3

“in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà”;

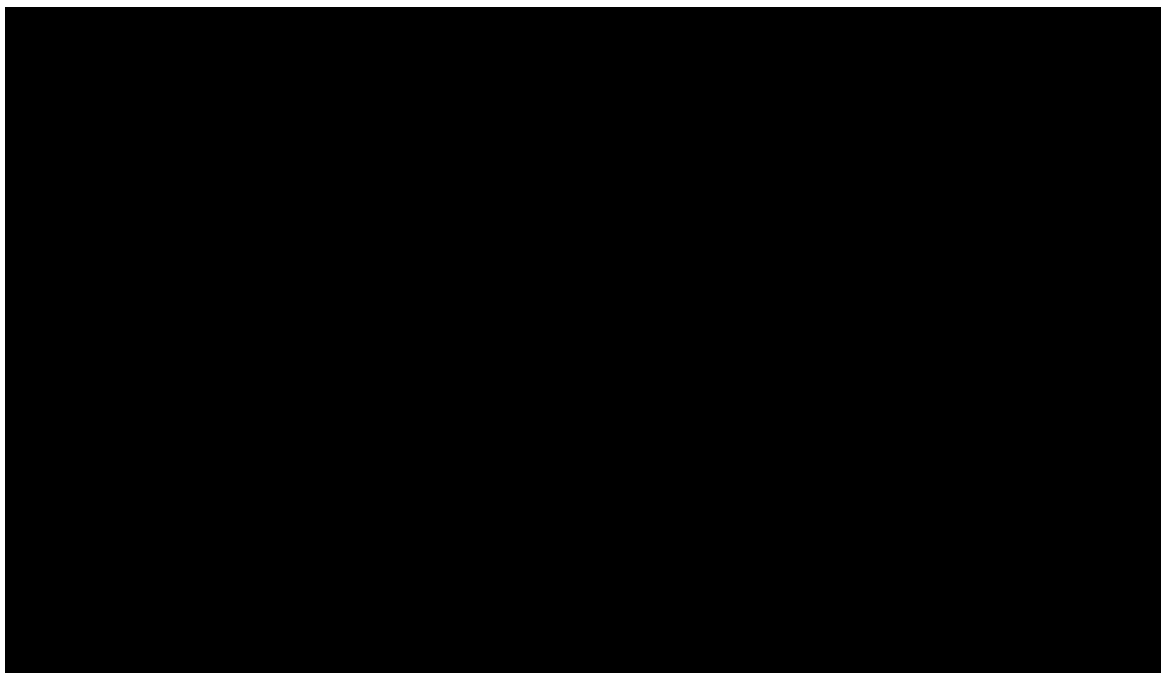
I motivi della non comoda divisibilità dell'immobile sono essenzialmente da ascrivere alla esiguità delle quote, alle notevoli spese eventualmente necessarie, all'evidente deprezzamento delle ipotetiche porzioni in proporzione al valore dell'intero, non utilizzabili e il tutto aggravato ulteriormente dal gravoso regime vincolistico dell'ubicazione dello stesso nel centro storico cittadino.

Considerata la non comoda divisibilità ex art. 720 c.c. dell'immobile oggetto di causa, così come meglio motivata nella risposta al quesito n. 2, non risulta possibile predisporre un progetto di comoda divisione in natura del bene, con la conseguenza che il detto bene di ipotetica divisione deve necessariamente essere assegnato per intero, senza alcuna divisione e/o frazionamento, a uno dei coeredi, con l'addebito dell'eccedenza, o, in mancanza di accordo, venduto all'incanto.



Alla luce di ciò, considerate altresì le quote di diritto dei vari conviventi ed il valore di mercato attuale dell'abitazione oggetto di divisione, tutto ciò considerato e per ogni più ampia valutazione da parte dell'Ill.mo Giudice, ai fini dell'eventuale assegnazione del bene a norma dell'art. 720 c.c., vengono di seguito riportati i valori delle singole quote attribuibili a ciascun convivente.

Gli attuali proprietari e le relative quote di proprietà sono le seguenti:



- 19 -

Per quanto sopra riportato e per caratteristiche funzionali e tipologia costruttiva, tenuto conto altresì che è servito da un unico impianto idrico ed elettrico, l'immobile in discussione esprime la massima fungibilità ed appetibilità commerciale nell'attuale consistenza e stato di fatto in cui si trova.

4.4. Risposta al quesito n. 4

“dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica e edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52”;

Ai sensi del D.P.R. 28.02.1985 e del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e successive disposizioni, per quanto occorre, il sottoscritto C.T.U. dichiara:

- ✓ che il fabbricato originario danneggiato dal noto evento sismico del 23.11.1980 e successivo è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967;



- ✓ che il fabbricato ricostruito sull'area di risulta dall'abbattimento, è stato realizzato ai sensi della legge n.219/81 e successive disposizioni, in virtù dei seguenti Decreti Sindacali:
 - Decreto n.68 del 06.03.1990, protocollo n.68/Reg.Generale
 - Decreto n.469/2007 del 10.12.2007, protocollo n.837/Reg.Generaleprovvedimenti tutti rilasciati dalle competenti autorità e mai annullati, revocati o dichiarati inefficaci,
- ✓ che in seguito, tale unità immobiliare fu interessata da lavori edili per una riorganizzazione funzionale dello spazio interno e cambio d'uso parziale del piano seminterrato, per i quali fu presentata la necessaria SCIA, ai sensi dell'art.37 co.4 del DPR 380/2001, al SUE del Comune di Serre e acquisita con protocollo n.3650 in data 06.07.2021, richiesta di sanatoria mai annullata, revocata o dichiarata inefficace.
- ✓ che il detto immobile allo stato è sprovvisto del relativo certificato di agibilità.

5. Conclusione

Ad espletamento dell'incarico ricevuto e a chiusura della relazione di stima, il sottoscritto il C.T.U. fornisce nel seguito, per ciascun quesito, una sintetica descrizione di quanto più ampiamente esposto nei singoli paragrafi dei precedenti capitoli, ai quali si rimanda per maggiori dettagli.

Sulla base dei dati acquisiti dagli atti di causa, dai sopralluoghi effettuati e dalle indagini conoscitive svolte, fatte tutte le considerazioni del caso e dopo aver analizzato tutti gli aspetti relativi alla controversia in atto nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio, dopo aver risposto ai quesiti a lui posti, termina la sua relazione con le seguenti sintetiche conclusioni:

- che per tutti i motivi dettagliatamente esposti nel corpo della relazione peritale, è da ritenere che l'immobile per cui è causa, nello stato di fatto in cui si trova sia strutturalmente e funzionalmente non frazionabile e, pertanto, non sia comunque suscettibile di comoda divisione.
- che a seguito dell'analisi economica effettuata nel corso della su estesa relazione di consulenza, il valore del bene oggetto di causa è stato stimato in **€ 56.000,00** (*euro cinquantaseimila*) tenuto conto delle sue caratteristiche posizionali, dello stato di conservazione e manutenzione, livello di finitura e consistenza, con un valore unitario di **€/m² 610,00**, al livello più basso dell'intervallo indicato nei valori O.M.I. per la zona centrale B1 di Serre e per abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, oscillante tra: max €/m² 800 e min €/m² 610.

La valutazione è stata effettuata nel presupposto:



- che l'intero compendio immobiliare sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli, ipoteche, e che l'immobile rispetti tutte le norme vigenti in materia di urbanistica, edilizia e ambientale, atteso che al sopralluogo effettuato non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.
- che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia non autentica si allega;
- che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare;
- che lo stato di fatto dell'immobile è nel suo stato legittimo, ai sensi del comma 1-bis introdotto dalla legge 120/2020 all'art. 9 del DPR 380/2001;
- con riferimento all'immobile di cui alla presente relazione non risulta che sia stato rilasciato il certificato di agibilità, né alcuna segnalazione certificata asseverata (SCA).

Il sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio conferma tutto quanto è stato sopra esposto, dichiarando che esso risponde alla sua piena convinzione, maturata dopo un attento esame degli elementi che ha potuto raccogliere e, quindi, ritenendo così di avere adempiuto compiutamente al mandato conferitogli rassegna il presente rapporto di consulenza tecnica, ringraziando l'Ill.mo signor Giudice per la fiducia accordatagli, ponendosi a disposizione per eventuali chiarimenti, in ordine a quanto esposto.

Il Consulente Tecnico di Ufficio

ing. Carlo Cimmino



Elenco allegati:

- allegato n. 1 - verbale inizio operazioni peritali e di sopralluogo
- allegato n. 2 - visure catastali per l'immobile oggetto di causa
- allegato n. 3 - scheda catastale dell'immobile urbano
- allegato n. 4 - estratto di mappa delle particelle di cui al punto
- allegato n. 5 - rilievi fotografici
- allegato n. 6 - stralcio report quotazioni immobiliari O.M.I.
- allegato n. 7 - stralcio ortofoto satellitare del contesto territoriale
- allegato n. 8 - inoltro bozza relazione

