

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)
SEZIONE DISTACCATA DI AVERSA (CE)

IL G.I. DOTT. FABIO MAGISTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico d'Ufficio



Maddaloni, 09 marzo 2012

1. Premessa	3
2. Svolgimento delle operazioni	4
3. Risposta al quesito a.	4
3.1 Determinazione della quota spettante agli eredi.	4
4. Risposta al quesito b.	5
4.1 Descrizione della zona.	5
4.2 Riferimenti catastali.	6
4.3 Riferimenti urbanistici.	6
4.4 Descrizione dei beni	7
4.5 Stato di conservazione	9
5. Risposta al quesito e.	10
5.1 Difficoltà riscontrate	10
6. Risposte ai quesiti c e d.	10
6.1 Consistenza e dati metrici.	11
6.2 Valutazione complessiva del bene.	15
6.3 Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato.	15
6.4 Importo degli oneri per sanare gli abusi edilizi.	18
6.5 Stima aggiornata con oneri per sanatoria.	18
7. Risposta al quesito f.	19
7.1 Determinazione corrispettivo del godimento dell'immobile	19
8. Conclusioni.	22



Fanno parte integrante e sostanziale della presente perizia i seguenti allegati:

- Allegato A (Conferimento incarico)
- Allegato B (Verbale di accesso)
- Allegato C (Rilievo metrico)
- Allegato D (Rilievo fotografico)
- Allegato E (Tavole)
- Allegato F (Dati catastali)
- Allegato G (Documentazione comunale)
- Allegato H (Atto di compravendita)
- Allegato I (Situazione di famiglia)
- Istanza di liquidazione competenze con nota spese.
- Cd-rom.

Relazione di consulenza

1 Premessa

1622, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di S. Maria C. V. al n. 734, nell'udienza del 7 dicembre 2011 ricevuto e

R.G. 532/2006 (Allegato A), e prestato il giuramento di rito, ha preso visione delle produzioni di parte e ha redatto la seguente relazione di consulenza sulla scorta dei quesiti proposti dal G.I. dott. Fabio Magistro che vengono riportati in maniera integrale:



- a. esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e verificare l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;
- b. descrivere dettagliatamente i beni stessi e darne rappresentazione grafica e fotografica;
- c. predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;
- d. ove i beni non siano divisibili, dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determinare il loro valore attuale di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- e. rilevare se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi del d.p.r. 6.6.2001, n.380;

- f. determinare, eventualmente, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

2 Svolgimento delle operazioni

Dopo aver esaminato i documenti contenuti nel fascicolo la sottoscritta, così come concordato in sede di giuramento, ha eseguito il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di consulenza il giorno 13 dicembre 2011. Il giorno 10 gennaio 2012 e' stato eseguito un secondo sopralluogo e il giorno 17 gennaio 2012 e' stato effettuato un terzo sopralluogo per completare le operazioni peritali. Le operazioni peritali svolte durante i sopralluoghi sono descritte nei verbali di accesso (Allegato B).

Nel corso dei sopralluoghi sono stati effettuati i rilievi metrici (Allegato C) e fotografici (Allegato D) e assunte informazioni. I dati ricavati sono riportati nella relazione che segue, integrata dalle tavole (Allegato E) e dalla documentazione fotografica.

Il giorno 17 dicembre 2011, la sottoscritta si e' recata presso l'Agenzia del Territorio di Caserta – Catasto, per richiedere visure e planimetrie degli immobili. Il giorno 20 dicembre 2011, la sottoscritta si e' recata presso l'Agenzia del Territorio di Caserta – Catasto, per il ritiro di visure e planimetrie degli immobili (Allegato F).

Il giorno 22 dicembre 2011 la sottoscritta si e' recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella per acquisire documentazioni, certificati ed informazioni (Allegato G).

3 Risposta al quesito a.

3.1 Determinazione della quota spettante agli eredi.

I beni oggetto della massa da dividere sono un edificio su tre livelli con annesso cortile sito in Orta di Atella (CE) alla via Tenente del Prete n. 4. Attualmente l'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 102 particella 5086 di categoria A/5, risulta intestato ai signori



[REDACTED]

di compravendita del terreno (Allegato H) su cui insiste il fabbricato:

- atto di compravendita per notaio Filomeno Fimmano' fu Domenico del 20 novembre 1957 registrato il 9 dicembre 1957 al



[REDACTED]

centiare quarantatre, pari a quarte una e passi ventiquattro di misura locale, in catasto particella cinquantuno a da frazionare sub a c, con il reddito dominicale di lire 114,03 ed agrario di lire 21,72 ripartiti, confinante a nord e ad est con restante proprietà della venditrice, a sud con Femiano Giuseppe, ad ovest con stradetta privata

[REDACTED]

L'eredità, quindi, dovrà essere divisa in parti uguali tra gli eredi, ad ognuno dei quali spetterà la quota di 1/5.

4 Risposta al quesito b.

4.1 Descrizione della zona.

L'edificio sito in via Tenente del Prete n. 4 si trova in un'area posizionata a ridosso della zona di prima espansione e comprende, per

la maggior parte, aree quasi completamente edificate già dotate di infrastrutture primarie, interessate anche da fenomeni di edificazione non autorizzate di case prevalentemente unifamiliari. La zona è a poca distanza dal centro storico e cittadino (a circa 500 m dal Municipio). Quest'area può essere definita come centrale.

4.2 Riferimenti catastali

Attualmente il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. del Comune di



1/2. Il fabbricato, e' considerato catastalmente appartenente alla categoria A/5 - Abitazioni di tipo ultrapolare (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi).

Il piano terra e il sottotetto del fabbricato risultano identificati nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 102 p.lla 5086 sub 1, 2, categoria A/5 classe 3, vani catastali 2,5 rendita catastale 67,14 euro.

Il vano al piano terra del fabbricato, alla destra del vano scala, risulta identificato nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 102 p.lla 5086 sub 3, categoria A/5 classe 3, vani catastali 1, rendita catastale 26,86 euro.

I piano primo risultana identificato nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 102 p.lla 5086 sub 4 categoria A/5 classe 3, vani catastali 3,5 rendita catastale 94,00 euro.

4.3 Riferimenti urbanistici

Il fabbricato ricade nella zona B2 (Centro Urbano – zona edificata con integrazioni) della Variante al P.R.G. del Comune di Orta di Atella, per la quale la normativa tecnica di attuazione prevede:

- if 1,75 mc/mq,

- H max 15,00 ml,
- numero piani 4

na richiesto la licenza edilizia, al Comune di Orta di Atella, per la costruzione del piano terra e del sottotetto del fabbricato ad uso abitativo.

Nel 1959 il Comune di Orta di Atella ha rilasciato l'autorizzazione per poter costruire il piano terra dell'abitazione composta da n. 3 vani ed il sottotetto

no richiesto al Comune di Orta di Atella il permesso per costruire un appartamento al primo piano del fabbricato con sottotetto.

Nel 1965 il Comune di Orta di Atella ha rilasciato l'autorizzazione per poter costruire il piano primo dell'abitazione composta da n. 3 vani utili ed il sottotetto.

Il 28 gennaio 1965 ed il 3 giugno 1996 sono stati rilasciati i certificati di abitabilità dal Comune di Orta di Atella.

4.4 Descrizione dei beni.

Per la descrizione dettagliata dei beni si fa riferimento ai grafici (Allegato E) ed alla documentazione fotografica (Allegato D). La proprietà in esame e' costituita da un lotto di forma pressoché quadrata sul quale insiste il fabbricato con cortile esterno. Il lotto confina con via Tenente del Prete ad ovest, ed a sud, est e nord con aliene proprietà. L'accesso al fabbricato, pedonale e carrabile, avviene da via Tenente del Prete n. 4. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, e' in parte utilizzato e per il resto e' libero. Esso è composto da un piano rialzato, un primo piano, un sottotetto, un vano interrato ed un cortile. L'appartamento al piano rialzato, al quale si accede attraverso il cortile salendo alcuni gradini antistanti al balcone, è composto da un soggiorno, n. 2 camere, un bagno, un corridoio. Dalla porta d'ingresso si accede, superando il corridoio, al soggiorno. Alla sinistra della porta d'ingresso si trova il bagno. Alla destra della porta d'ingresso si accede,



tramite il corridoio, alle camere da letto. Il soggiorno, il corridoio e la camera matrimoniale sono pavimentati con graniglia di marmo rossa. La camera singola ed il bagno hanno un pavimento in gres porcellanato. Tutti i vani, tranne il bagno di altezza pari a 3,30 m, hanno altezza pari a 3,44 m. Il bagno e' fornito di lavabo, tazza, bidet e doccia. Tutti gli ambienti sono tinteggiati.

La cucina si trova in vano singolo alla sinistra dell'ingresso dell'appartamento al piano rialzato. Ad essa si accede dal balcone. La cucina ha un'altezza pari a 2,53 m ed ha pavimento e rivestimento in ceramica.

Sempre al piano rialzato si trova un vano alla destra del vano scala dotato di pavimento in graniglia di marmo, e presenta un rivestimento in ceramica fino ad un'altezza paria 2,00 m e per il resto e' tinteggiato.

Nel cortile, che e' in parte in terreno vegetale e in parte pavimentato con cemento, si trovano un forno, un bagno e un vano ripostiglio di altezza pari a 1,91 m. Essi si trovano sotto una copertura con solaio in latero-cemento.

Il primo piano, al quale si accede dal vano scala, è composto **tre vani**. Dal pianerottolo del vano scala si accede a sinistra, tramite una porta, ad un vano singolo, dotato di pavimento di graniglia di marmo rosso e con pareti rivestite con carta da parati. L'altezza e' pari a 3,22 m. Dal pianerottolo del vano scala, uscendo sul balcone si accede ad altri due vani, che comunicano tra di loro tramite una porta. Tutti gli ambienti, di altezza pari a 3,22 m, sono dotati di graniglia di marmo rosso e le pareti sono rivestite con carta da parati.

Il sottotetto, al quale si accede dal vano scala, e' composto da un unico ambiente privo di pavimento e di infissi e con pareti prive di intonaco. Esso ha un'altezza massima di 2,97 m ed una minima di 1,31 m. La copertura e' a falda inclinata con struttura portante formata da travi e travicelli in legno e manto di tegole.



Il vano al piano interrato, con accesso dal vano scala, e' composto da un unico ambiente privo di pavimento e con pareti prive di intonaco ed ha un'altezza pari a 1,78 m.

L'edificio e' stato realizzato con struttura portante in muratura di tufo e solai in latero-cemento. Gli infissi esterni del piano rialzato e del piano primo sono in legno e vetri.

4.5 Stato di conservazione.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile e' scadente e quindi insufficiente. Le facciate sono in parte intonacate ed in parte prive di intonaco. Gli infissi sono da restaurare ed altri da sostituire e le tinteggiature sono da eseguire. Alcuni pavimenti sono inesistenti, altri hanno un notevole stato di degrado e pertanto e' necessaria la loro sostituzione. L'immobile non e' dotato di ascensore. Il vano scala e' dotato di pavimentazione in marmo fino al primo piano. La tinteggiatura del vano scale e' da rifare.

Il sottotetto si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con evidente mancanza di parte del manto di copertura, che, inevitabilmente, nel tempo possono pregiudicare anche la stabilita' dell'edificio, infatti sia la struttura portante che il solaio di calpestio sono fatiscenti, con evidente deterioramento delle travi in legno.

Il piano primo si trova in evidente stato di abbandono con intonaci ammalorati e soffitti in cattivo stato. I parati sono da sostituire e presentano evidenti tracce di umidita'. I soffitti sono da ritinteggiare, presentano tracce di umidita' e in alcuni punti sono privi di intonaco, lasciando intravedere travetti e pignatte. Il livello delle finiture e' scadente ed insufficiente, pertanto e' opportuno eseguire interventi di manutenzione.

Il piano rialzato, internamente, si presenta in condizioni mediocri. La pavimentazione si presenta in uno stato di conservazione mediocre. La tinteggiatura interna e' realizzata con pittura lavabile di media qualita'. La pavimentazione di balconi e' fatiscente.



Solo il piano rialzato e' provvisto dei seguenti impianti:

- impianto elettrico
- impianto idrico-sanitario.

5 Risposta al quesito e.

5.1 Difformità riscontrare.

Dall'esame della documentazione acquisita risulta che il fabbricato e' stato regolarmente realizzato con Licenza Edilizia rilasciata al signor [redacted] dal Comune di Orta di Atella nel 1965. Si sono riscontrate alcune difformità riconducibili agli interventi edilizi minori (articolo 22, comma 1 e comma 2, del Testo unico edilizia, dpr 380/2001), subordinati a S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) presso l'appartamento al piano terra, esso, infatti, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria presentata al Comune di Orta di Atella e alla planimetria catastale.

Il vano cucina al piano rialzato e' stato realizzato in assenza di permesso di costruire e pertanto risulta abusivo. Tale abuso non e' sanabile in quanto non possiede i requisiti antisismici, infatti la muratura perimetrale e' stata realizzata con semplice accostamento di blocchi di lapillo forati, sui quali poggia un solaietto in cemento.

Il forno, il bagno ed il ripostiglio situati nel cortile sono stati realizzati probabilmente prima del 1967, in quanto sono riportati nella planimetria catastale datata 29/11/1962. Tutte le opere realizzate prima dell'entrata in vigore della L.765/1967, al di fuori dei centri urbani ed ove non esisteva strumentazione urbanistica, possono considerarsi legittimamente realizzate.

Non risulta accatastato il vano al piano interrato.

6 Risposta ai quesiti c e d.

L'edificio oggetto di stima non può essere frazionato perché dividendolo per il numero degli eredi perderebbe proporzionalmente la funzione ed il valore dell'intero immobile, inoltre l'eventuale frazionamento darebbe



origine a molti diritti in comunione, il che risulterebbe sconveniente per un ordinario utilizzo dell'immobile. Pertanto verrà stabilito il valore di mercato dell'immobile utilizzando il *metodo monoparametrico*.

6.1 Consistenza e dati metrici.

Vengono di seguito riportati i valori della superficie netta e della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima. La superficie netta, costituita dalla somma delle superfici di pavimento dei locali, e' misurata al netto di murature, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Viene riportata di seguito la tabella della consistenza in metri quadri di superficie netta, distribuita per piani:



SUPERFICIE NETTA	mq
<u>Piano interrato</u>	
cantina	25,49
Totale parziale	25,49
<u>Piano rialzato</u>	
cucina	5,97
bagno	2,73
corridoio	6,35
soggiorno	17,57
camera	11,01
camera	18,00
vano 1	18,03
Totale parziale	79,66
vano scala	10,48
balcone	16,35
forno	3,73
bagno	3,79
ripostiglio	3,79
cortile	304,82

	Totale parziale	342,96
<u>Piano primo</u>		
vano 1		28,27
vano 2		28,34
vano 3		16,85
vano scala		10,43
balcone		25,95
	Totale parziale	109,84
<u>Piano sottotetto</u>		
sottotetto		83,64
	Totale parziale	83,64
TOTALE SUPERFICIE NETTA		637,80



La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini)
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

La *superficie dei vani principali e accessori diretti* si ottiene misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

La superficie dei *balconi, terrazze e similari* si ottiene misurando fino al contorno esterno.

La *superficie dei giardini o aree scoperte* di uso esclusivo dell'appartamento si ottiene misurando fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso.

La *superficie di cantine, soffitte o utilizzazioni similari*, si ottiene misurando al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata dell' area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie omogeneizzata dei balconi, terrazzi e similari scoperta, va computata nel modo seguente:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

La superficie omogeneizzata di cantine, soffitte o utilizzazioni similari va computata nel modo seguente:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori sono stati rinvenuti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Viene riportata di seguito la tabella della consistenza in metri quadri di superficie commerciale, distribuita per piani:

Superficie commerciale	mq
<u>Piano interrato</u>	
cantina (25% di 36,61)	9,15
Totale parziale	9,15
<u>Piano terra</u>	
superficie vani principali e accessori diretti	72,57
vano cucina	8,52
superficie vano 1	22,70
vano scala (15% di 14,79)	2,22
balcone (30% di 17,10)	5,13
forno (15% di 6,84)	0,83
bagno (15% di 5,91)	0,81
ripostiglio (15% di 6,49)	0,89
Cortile	13,74
Totale parziale	127,41
<u>Piano primo</u>	
Superficie vani principali e accessori diretti	72,50
Superficie vano n. 3	21,92
Balcone (30% di 27,28)	8,18
vano scala (15% di 15,36)	2,30
Totale parziale	104,90
<u>Piano sottotetto</u>	
Sottotetto (25% di 101,76)	25,44
Totale parziale	25,44
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	266,90



Nella determinazione della superficie commerciale non è stato considerato il vano cucina perché abusivo e non può essere sanato.

6.2 Valutazione complessiva del bene.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato utilizzato il *metodo monoparametrico*, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato dei fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadro commerciale).

6.3 Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato – Procedimento Sintetico.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è provveduto all'acquisizione dei dati dalla *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI* (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Caserta. Di seguito si trascrive il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'OMI:

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: ORTA DI ATELLA

Fascia/zona: Centrale/VIA PETRARCA E TRAV. LIMITROFE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

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	1600	1700	L	6,9	6,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	1900	L	5	7,3	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Dai dati e' risultato che il valore di mercato per l'area in

cui ricade l'immobile oggetto di stima oscilla da un minimo di 1600,00 €/mq ad un massimo di 1700,00 €/mq.

Considerate le condizioni strutturali dell'immobile con i relativi impianti generali, tenuto conto del grado di vetustà dell'immobile e le condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso, valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche di mercato, il particolare momento economico e confrontando le compravendite ultime di immobili simili a quello in esame onde estrapolare adeguati parametri di raffronto, e' stato considerato un valore di 800,00 €/mq. La superficie commerciale e' pari a 185,81 mq, il valore di stima (V_{s1}) determinato con il *metodo sintetico* e' il seguente:

$$V_{s1} = 185,81 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 148\,648,00 \text{ €}$$

Il piano rialzato si presenta in condizioni mediocri, per cui e' stato considerato un valore di 900,00 €/mq. Considerando la superficie commerciale dell'appartamento al piano rialzato pari a 72,57 mq (escluso il vano cucina abusivo), il valore di stima (V_{s2}) determinato con il *metodo sintetico* e' il seguente:

$$V_{s2} = 72,57 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 65\,313,00 \text{ €}$$

Il valore totale dell'immobile pertanto risulta il seguente:

$$V_s = V_{s1} + V_{s2} = 148\,648,00 \text{ €} + 65\,313,00 \text{ €} = 213\,961,00 \text{ €}$$

$$\mathbf{V_s = 213\,961,00 \text{ €}}$$



6.4 Importo degli oneri per sanare gli abusi edilizi

La difformità riscontrate al piano rialzato, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, sono riconducibili agli interventi edilizi minori, (articolo 22, comma 1 e comma 2, del Testo unico edilizia, dpr 380/2001), subordinati a S.C.I.A. (Segnalazione certificata inizio attività).

Per sanare i suddetti abusi, su edifici fino a 1000 mc, gli oneri da versare ammontano a **4114,62 €** così distinti:

• SANZIONI PERCUNIARIE	750,00 €
• DIRITTI SEGRETERIA	200,00 €
• DIRITTI ISTRUTTORIA	100,00 €
• MARCA DA BOLLO	14,62 €
• SPESE ACCATASTAMENTO	50,00 €
• SPESE TECNICHE	3 000,00 €
TOTALE SPESE	4 114,62 €

6.5 Stima aggiornata con oneri per sanatoria.

La stima dell'immobile, è stata calcolata al netto degli oneri per sanare gli abusi edilizi. Il valore dell'immobile ammonta complessivamente ad 213 961,00 €. Gli oneri per sanare gli abusi edilizi devono essere detratti dal valore della stima. Il valore degli oneri per la sanatoria ammontano complessivamente ad 4114,62 €. Il valore aggiornato tenendo conto degli oneri per sanare l'abuso edilizio, è il seguente:

$$V_a = 213\,961,00 \text{ €} - 4114,62 \text{ €} = 209\,846,38 \text{ €}$$

$$V_a = 209\,846,38 \text{ €}$$



7 Risposta al quesito f.

7.1 Determinazione del corrispettivo del godimento dell'immobile.

Dalla documentazione acquisita risulta che [redacted] occupa il piano rialzato dell'immobile senza titolo della morte della sig. [redacted]. In ossequio al mandato ricevuto dal G.I., il C.T.U. ha determinato qui di seguito il corrispettivo del godimento dell'immobile sito in Orta di Atella alla via Tenente del Prete n. 4, dal giorno del decesso dell' [redacted] cioè il [redacted]. Naturalmente ogni decisione sulla esigibilità di tale corrispettivo di godimento del cespite rimane di esclusiva competenza dell'A.G..

Per determinare il canone mensile attuale si e' provveduto all'acquisizione dei dati dalla *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI* (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Caserta. Di seguito si trascrive il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Caserta:

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: ORTA DI ATELLA

Fascia/zona: Centrale/VIA PETRARCA E TRAV. LIMITROFE

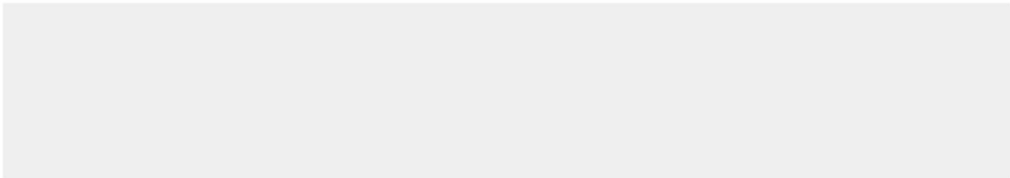
Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

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		1600	1700	
Ville e Villini	NORMALE	1700	1900	L	5	7,3	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Dai valori di locazione ottenuti dall'interrogazione della banca dati dell'OMI e' scaturito che il fitto medio annuo ordinario della zona, attribuibile ad immobili con destinazione d'uso residenziale e in condizioni conservative normali e' pari a 6,9 €/mq. Considerate le condizioni dell'immobile e i fitti di fabbricati analoghi, acquisiti dalle varie agenzie immobiliari della zona, e' stato assunto un valore di 3,5 €/mq. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dei vani occupati si ricava un *canone mensile pari a:*

$$\text{canone mensile} = 81,09 \text{ mq} \times 3,5 \text{ €/mq} = 283,82 \text{ €}$$

il canone annuo e' pari a:

$$\text{canone annuo} = 283,82 \text{ €} \times 12 = 3\,405,84 \text{ €}$$



Considerando il canone di locazione mensile ottenuto e applicando gli indici ISTAT per gli anni di occupazione si determina il canone di locazione da novembre 2004 a gennaio 2012, come riportato nella seguente tabella:

	CANONE MENSILE	COEFF. MEDIO ISTAT	CANONE LOCAZIONE AGGIORNATO	MESI	CANONE ANNUO
da 01/2012 a 07/2011	283,82	2,2821	290,30	7	2 032,08
da 06/2011 a 07/2010	283,82	-	283,82	12	3 405,84
da 06/2010 a 07/2009	283,82	0,6625	281,94	12	3 383,28
da 06/2009 a 07/2008	281,94	1,6062	277,41	12	3 328,94
da 06/2008 a 07/2007	277,41	1,9625	271,97	12	3 263,59
da 06/2007 a 07/2006	271,97	1,2291	268,63	12	3 223,53
da 06/2006 a 07/2005	268,63	1,4938	264,62	12	3 175,41
da 06/2005 a 11/2004	264,62	1,2375	261,35	8	2 090,76
TOTALE					23 903,42

Dalla tabella risulta che il canone totale per il periodo in esame e' pari a 23 903,42 €. [redacted] occupa il piano rialzato dell'immobile dal 03/11/2004, quindi la sua quota parte risulta nulla. Questi dovrà corrispondere la somma di 19 122,74 € agli altri eredi, a ciascuno dei quali spetterà la somma di 4 780,68 €.

8 Conclusioni.

Premesso e considerato quanto sopra, si può così rispondere ai quesiti proposti:

- I beni oggetto della massa da dividere consistono in un edificio su tre livelli con annesso cortile sito in Orta di Atella (CE) alla via Tenente del Prete n. 4, il cui valore commerciale e' stato diviso per i 5 eredi.
- Il bene, così come si presenta, non può essere frazionato.
- Il valore commerciale del bene e' stimato in 213 961,00 €.
- Gli abusi riscontrati consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni al piano rialzato e la realizzazione del vano cucina.
- Gli oneri per sanare l'abuso edilizio ammontano a 4114,62 €.
- La stima aggiornata dell'immobile con oneri per sanatoria e' pari a 209 846,38 €
- Il corrispettivo del godimento dell'immobile dal 03/11/2004 al 01/01/2012 e' pari a 19 122,74 €.
- La quota del canone di locazione spettante a ciascun erede e' di 4 780,68 €.

Certa di aver completamente espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Maddaloni, 09 marzo 2012

