

RELAZIONE

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

CAUSA

***+ ALTRI CONTRO

***+ ALTRI

(R.G. 33826/2014)

GIUDICE ISTRUTTORE

DOTT. FRANCESCO RUSSO

Napoli, 03 gennaio 2022

Il Consulente Tecnico
Ing. Diego Dente Gattola



MANDATO

Io qui sottoscritto Ing. Diego DENTE GATTOLA, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli al n. 10745, ho ricevuto l'incarico dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Russo della VIII Sez. Civile del Tribunale di Napoli di:

- 1) Esaminata la documentazione prodotta ed acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari e catastali, individui il Consulente Tecnico d'Ufficio i beni oggetto della domanda di divisione giudiziale (de cuius *** e ***) e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota ed il relativo titolo di acquisto;
- 2) descriva il Consulente Tecnico d'Ufficio, dettagliatamente, i beni stessi e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, quest'ultima corredata altresì dalle opportune didascalie esplicative;
- 3) predisponga il Consulente Tecnico d'Ufficio, un progetto di comoda divisione in natura del bene con eventuali conguagli in denaro;
- 4) ove i bene non siano comodamente divisibili, fornisca il Consulente Tecnico d'Ufficio adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;



- 5) rilevi, ancora, il Consulente se gli immobili, possiedano o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 6) proceda, ancora, il Consulente Tecnico d'Ufficio a predisporre, con riguardo ai beni oggetto di comunione, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 e successive modifiche ed integrazioni;
- 7) chiarisca chi abbia la detenzione dei relativi cespiti dalla data di apertura delle rispettive successioni ad oggi determinando il valore di godimento dei rispettivi cespiti da dette date e sino all'attualità;
- 8) fornisca, infine, il Consulente Tecnico d'Ufficio ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione;
- 9) si adoperi concretamente al fine di addivenire ad una composizione bonaria della lite.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio sono iniziate contestualmente al conferimento dell'incarico con un primo esame degli atti processuali.

Successivamente, in data 9 ottobre 2020 lo scrivente si recava sui luoghi interessati dalla causa siti in Napoli alla via Manzoni n. 50 per iniziare le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio relativa alla causa *** + altri contro ***e *** R.G. 33826/2014.

In tale occasione sul posto era presente, per la parte attrice, l'avv. Luigi De Manes il quale rinunciava a nominare C.T.P.

Invece per la parte convenuta erano presenti l'avv. *** in uno con l'avv. ***, amministratore di sostegno, il quale rinunciava a nominare C.T.P., e *** la quale era presente nell'immobile da lei abitato.

Dopo la lettura del mandato si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'immobile interessato.

L'avv. De Manes invitava a rinviare le operazioni per l'immobile di Via Manzoni n. 12 a data da destinarsi.

Il C.T.U. ne prendeva atto e avrebbe comunicato alle parti l'accesso successivo.

Si chiudevano le operazioni peritale alle ore 13.00.



In prosiegua, in data 21 ottobre 2020 lo scrivente si recava sui luoghi interessati dalla causa, siti in Napoli alla via Manzoni n. 12 per proseguire le operazioni peritali.

In tale occasione sul posto erano presenti: per la parte attrice l'avv. Luigi De Manes, in uno al dott. ***incaricato dall'attrice per consentire l'accesso.

Si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'immobile interessato dalla causa.

Lo scrivente si riservava per un ulteriore accesso sui luoghi interessati dalla causa che avrebbe comunicato a mezzo pec alle parti e per esse ai difensori.

Si chiudeva il presente verbale alle ore 14.20.

Infine in data 22 luglio 2021 lo scrivente si recava, nuovamente, sui luoghi interessati dalla causa, siti in Napoli alla via Manzoni n. 12 per completare i rilievi degli immobili.

In tale occasione sul posto erano presenti: per la parte attrice l'avv. Luigi De Manes, in uno al dott. ***incaricato dall'attrice per consentire l'accesso agli immobili di via Manzoni n. 12.

Le operazioni si concludevano alle ore 12.50.

Per una maggiore chiarezza si riporta una trascrizione dei verbali degli accessi effettuati (vedi allegato n. 1):



Verbale di primo accesso

Il giorno 09 del mese di ottobre dell'anno 2020 alle ore 12.00, io qui sottoscritto ing. Diego Dente Gattola mi sono recato sui luoghi interessati dalla causa siti in Napoli alla via Manzoni n. 50 per iniziare le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio relativa alla causa ***+ altri contro ***e *** R.G. 33826/2014.

Sul posto sono convenuti: l'avv. Luigi De Manes per la parte attrice ed interventrice, il quale rinunzia a nominare C.T.P., è altresì presente la parte convenuta ***l'avv. Marcia Giuseppina Chef in uno con l'avv. ***, amministratore di sostegno il quale rinunzia a nominare C.T.P., nonché la sig.ra *** presente nell'immobile da lei abitato.

Dopo letto il mandato si è proceduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'immobile interessato. L'avv. De Manes invita a rinviare le operazioni per l'immobile di Via Manzoni n. 12 a data da destinarsi.

Il C.T.U. ne prende atto e comunicherà alle parti il prossimo accesso.
Chiudo le operazioni alle ore 13.00.

Letto, confermato e sottoscritto.

Verbale di secondo accesso

Il giorno 21 del mese di ottobre dell'anno 2020 alle ore 13.00, io qui sottoscritto ing. Diego Dente Gattola mi sono recato sui luoghi interessati dalla causa, siti in Napoli alla via Manzoni n. 12 per proseguire le operazioni peritali.



Sul posto sono presenti l'avv. Luigi De Manes per la parte attrice in uno al dott. *** incaricato dall'attrice per consentire l'accesso.

Si è proceduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'immobile interessato dalla causa.

Mi riservo per un ulteriore accesso sui luoghi interessati dalla causa che verrà comunicato a mezzo pec alle parti e per esse ai difensori.

Chiudo il presente verbale alle ore 14.20.

Letto, confermato e sottoscritto.

Verbale di terzo accesso

Il giorno 22 del mese di ottobre dell'anno 2021 alle ore 10.00, io qui sottoscritto ing. Diego Dente Gattola mi sono recato sui luoghi interessati dalla causa, siti in Napoli alla via Manzoni n. 12 per proseguire le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio.

Sul posto sono presenti l'avv. Luigi De Manes e il dott. *** incaricato dall'attrice per consentire l'accesso.

Si è proceduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'immobile interessato dalla causa.

Alle ore 10.50 l'avv. De Manes si allontana dai luoghi di causa.

Mi riservo per un eventuale ulteriore accesso.

Chiudo il presente verbale alle ore 12.45.

Letto, confermato e sottoscritto.



RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO CONFERITO

RISPOSTA AL QUESITO 1: ESAMINATA LA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA ED ACQUISITA ED ESPLETATI GLI OPPORTUNI ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI E CATASTALI, INDIVIDUI IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO I BENI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE GIUDIZIALE (DE CUIUS *** e ***) E NE VERIFICHI L'ATTUALE APPARTENENZA ALLE PARTI IN CAUSA, SPECIFICANDO LA MISURA DI CIASCUNA QUOTA ED IL RELATIVO TITOLO DI ACQUISTO.

Dallo studio della documentazione presente in atti, in particolare della Relazione Notarile a firma del Notaio Dott. Michele Gennarini, dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici dei Pubblici Registri Immobiliari (vedi allegato n. 4) e dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Catasto di Napoli e presso gli Uffici dei Comuni di Napoli e di Roccadaspide (SA) (vedi allegati nn. 3, 5, 6) lo scrivente riferisce che i beni che costituiscono la massa da dividere sono i seguenti:

1. Unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 553, subalterno 5, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq (escluse aree scoperte 136 mq) e R.C. Euro 1.820,51.

Tale immobile, situato nel Comune di Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, venne acquisito per intero dal de cuius ***, con atto di assegnazione di alloggio per notaio Pietro Rosanova del 16 novembre 1970 rep. 68529.



Con atto di compravendita per notaio Pietro Rosanova del 16 novembre 1970 la Cooperativa Edilizia San Giovanni assegnava a *** la PIENA PROPRIETÀ dell'appartamento sito in Napoli alla Via Manzoni n. 50, nel “Parco Michelangelo”, composto da cinque camere più accessori, al primo piano, interno tre, con i proporzioni diritti ai locali seminterrati.

2. Unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 194, subalterno 4, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 132 mq (escluse aree scoperte 125 mq) e R.C. Euro 1.820,51.

Tale immobile, situato nel Comune di Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, venne acquistato per intero dalla de cuius ***, con atto di compravendita per notaio Giuseppe Dente in data 07 febbraio 1961 rep. 4814.

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio della Agenzia Entrate Napoli 1, per l'Ispezione Ipotecaria (vedi allegato n. 4) non risulta più la nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 15 ottobre 2002 ai nn. 27309/4980 – trattasi di iscrizione di ipoteca giudiziale nascente dal decreto ingiuntivo in data 07 maggio 2001 per una somma totale di euro 11.450,00 ad istanza del condominio di via Manzoni n. 50 – Napoli contro la signora ***e la signora ***, precisamente



entrambe sulla quota di 1/8 in nuda proprietà dell'appartamento di via Manzoni n. 50 e per la quota di 1/24 in nuda proprietà dell'appartamento di via Manzoni n. 12, come indicato nella relazione notarile presente in atti redatta dal Notaio Dott. Michele Gennarini .

3. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 201, cast. frutteto di classe 3, superficie 2,5695 ha (ettari), R. D. Euro 33,18 e R. A. Euro 59,72.
4. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 265, cast. frutteto di classe 3, superficie 76.30 are, R. D. Euro 9,85 e R. A. Euro 17,73.
5. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 266, cast. frutteto di classe 3, superficie 34.80 are, R. D. Euro 4,49 e R. A. Euro 8,09.

I suddetti terreni, situati nel Comune di Roccadaspide (SA), pervennero in esclusiva proprietà a ***con atto di divisione per notaio Ugo de Cesare rep. 5519 del 05 settembre 1958.

Dagli opportuni accertamenti espletati e dalla verifica della documentazione raccolta presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari e catastali, ad oggi non risultano irregolarità e/o difformità tra quanto riportato nella relazione notarile presente in atti (redatta dal Notaio Dott. Michele Gennarini) e quanto verificato dallo scrivente consultando i registri immobiliari per le Ispezioni Ipotecarie.

Pertanto dall'esame della documentazione catastale (vedi allegato n. 3),



espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari e facendo riferimento alla Relazione Notarile, presente in atti, a firma del Notaio Dott. Michele Gennarini, e con la dichiarazione di successione n. 224/2018, presente in atti, contro ***, in quanto deceduto in data 10 febbraio 1998, venne assegnato quanto segue a favore di:

- ***, coniuge di ***, assegnataria della quota di 1/4;
- ***, figlia di *** e di ***, assegnataria della quota legittima spettante di 1/2 e della nuda proprietà della quota disponibile;
- ***, figlia di *** e di ***, assegnataria della quota legittima spettante di 1/2 e della nuda proprietà della quota disponibile;
- ***, figlia di *** e di *** assegnataria della quota legittima spettante di 1/2;
- ***— germana legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 1/4.

Venivano in possesso dei seguenti immobili denunciati:



1. Unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 553, subalterno 5, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq (escluse aree scoperte 136 mq) e R.C. Euro 1.820,51.

NOTA: Per il suddetto immobile la Corte di Appello di Napoli con Sentenza 18/2 del 16 aprile 1976, trascritta il 01 giugno 1976 nn.7662/5950, ha riconosciuto a *** il diritto di godimento, inclusi i diritti alle parti comuni.

2. Unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 194, subalterno 4, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 132 mq (escluse aree scoperte 125 mq) e R.C. Euro 1.820,51.

NOTA: 1/4 proprietà ***- 1/4 nuda proprietà

*** e *** – usufrutto *** – 2/12 *** – 2/12 *** – 2/12 ***.

3. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 201, cast. frutteto di classe 3, superficie 2,5695 ha (ettari), R. D. Euro 33,18 e R. A. Euro 59,72.

NOTA: 1/4 proprietà ***- 1/4 nuda proprietà *** e *** – usufrutto ***



– 2/12 ***– 2/12 ***– 2/12 ***-*****-.

4. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 265, cast. frutteto di classe 3, superficie 76.30 are, R. D. Euro 9,85 e R. A. Euro 17,73.

NOTA: 1/4 proprietà ***- 1/4 nuda proprietà

***e *** – usufrutto ***– 2/12 ***– 2/12 ***– 2/12 ***.

5. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 266, cast. frutteto di classe 3, superficie 34.80 are, R. D. Euro 4,49 e R. A. Euro 8,09.

NOTA: 1/4 proprietà ***- 1/4 nuda proprietà

***e *** – usufrutto ***– 2/12 ***– 2/12 ***– 2/12 ***.

Successivamente con la dichiarazione di successione n. 273/2018, presente in atti, contro ***, in quanto deceduta in data 15 maggio 2011 veniva assegnato quanto segue a favore della:

- figlia ***– quota 1/3;



- figlia ***– quota 1/3;
- figlia *** – quota 1/3.

Venivano in possesso dei seguenti immobili denunciati:

1. Unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 553, subalterno 5, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq (escluse aree scoperte 136 mq) e R.C. Euro 1.820,51.
2. Unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 194, subalterno 4, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 132 mq (escluse aree scoperte 125 mq) e R.C. Euro 1.820,51.
3. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 201, cast. frutteto di classe 3, superficie 2,5695 ha (ettari), R. D. Euro 33,18 e R. A. Euro 59,72.
4. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 265, cast. frutteto di classe 3, superficie 76.30 are, R. D. Euro 9,85 e R. A. Euro 17,73.



5. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 266, cast. frutteto di classe 3, superficie 34.80 are, R. D. Euro 4,49 e R. A. Euro 8,09.

In conclusione, ad oggi i beni oggetto della massa da dividere, su indicati, sono così suddivisi nelle seguenti quote:

L'immobile sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, è suddiviso nelle seguenti quote:

- ***— figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 251/1000 e della nuda proprietà della quota di 125/1000;
- ***— figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 249/1000 e della nuda proprietà della quota di 125/1000;
- *** – figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 1/4;
- ***— germana di ***e di ***legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 1/4.



Per quanto riguarda, invece, l'immobile sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, esso è suddiviso nelle seguenti quote:

- ***– figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 21/250 e della nuda proprietà della quota di 42/1000.
- ***– figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 41/500 e della nuda proprietà della quota di 41/1000.
- *** – figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 21/250.
- ***– germana di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 33334/100000 e legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 83/1000.
- ***– moglie del de cuius ***assegnataria della quota spettante di 11111/100000.



- ***- figlio di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 11111/100000.
- ***- figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 11111/100000.

Infine, per quanto riguarda i terreni siti nel Comune di Roccadaspide (SA), identificati al Catasto Terreni al foglio 58 e particelle: 201, 265 e 266, essi sono suddivisi nelle seguenti quote:

- ***- figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 21/250 e della nuda proprietà della quota di 42/1000.
- ***- figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 41/500 e della nuda proprietà della quota di 41/1000.
- *** – figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 21/250.
- *** – germana di ***e di ***



assegnataria della quota spettante di $\frac{3}{9}$ e legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a $\frac{83}{1000}$.

- ***– moglie del de cuius ***assegnataria della quota spettante di $\frac{1}{9}$.
- ***- figlio di ***e di ***assegnataria della quota spettante di $\frac{1}{9}$.
- ***- figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di $\frac{1}{9}$.



RISPOSTA AL QUESITO 2: DESCRIVA IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO, DETTAGLIATAMENTE, I BENI STESSI E NE FORNISCA LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA, QUEST'ULTIMA CORREDATA ALTRESÌ DALLE OPPORTUNE DIDASCALIE ESPLICATIVE.

Gli immobili interessati dalla divisione sono ubicati nel Comune di Napoli alla via Alessandro Manzoni ai civici n. 50 e 12 (vedi allegati fotografici 5A e 5B, foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 23, 24, 25, 26 e 27), e tre appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Roccadaspide (SA) ed identificati presso l'Ufficio del Catasto (vedi allegato n.2):

1. Unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 553, subalterno 5, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq (escluse aree scoperte 136 mq) e R.C. Euro 1.820,51;

Tale unità immobiliare è composta da:

- Un ingresso di dimensioni di circa 5,44 mq (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 6, 7 e 8 ed allegato n. 6) il quale si presenta in buone condizioni, con le pareti e il soffitto bianchi e la pavimentazione in graniglia di marmo. Dall'ingresso si può accedere sia al salotto che alla camera da pranzo.
- Un ampio salotto di dimensioni di circa 34,50 mq (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n.9 ed allegato n. 6) che prende luce da un ampio balcone di dimensioni di circa 19,20 mq che affaccia sul quartiere di Fuorigrotta e sul mare (vedi allegato fotografico n. 5A,



foto n.10 e 11 ed allegato n. 6). Il salotto si presenta in buone condizioni con le pareti e il soffitto bianco e la pavimentazione in graniglia di marmo grigio. Dal salotto si può accedere alla camera da pranzo (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 12 e 13).

- Una camera da pranzo di dimensioni di circa 17,45 mq (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n.12 e 13 ed allegato n. 6) che prende luce da una finestra che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 3 ed allegato n. 6). La camera da pranzo si presenta in buone condizioni con le pareti e il soffitto bianchi e la pavimentazione in graniglia di marmo grigio. Dalla camera da pranzo si può accedere sia alla cucina che al bagno di servizio (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 14, 15 e 16).
- Un bagno di servizio di dimensioni di circa 2,60 mq (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 14 e 15 ed allegato n. 6) che prende luce da una finestra che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 15). Il bagno di servizio si presenta in pessime condizioni con il rivestimento delle piastrelle divelte dalle pareti e la pavimentazione e i servizi igienici in cattivo stato (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n.15).
- Una cucina di dimensioni di circa 11,10 mq (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 14 e 16 ed allegato n. 6) che prende luce da un ampio balcone di dimensioni di circa 5,20 mq che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n.17 e 18).



La cucina si presenta con rivestimenti alle parti e la pavimentazione in buone condizioni (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 16).

- Un corridoio, che serve le stanze da letto e il bagno principale (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 19, 20, 21 e 22 ed allegato n. 6), di dimensioni di circa 5,75 mq il quale si presenta in buone condizioni con le pareti e il soffitto bianchi e la pavimentazione in graniglia di marmo (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 19).
- Una stanza da letto di dimensioni di circa 10,68 mq (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 20 ed allegato n. 6) che prende luce da una finestra che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 3). La camera da letto si presenta in buone condizioni con le pareti e il soffitto bianchi e la pavimentazione in graniglia di marmo grigio.
- Un bagno principale di dimensioni di circa 5,89 mq (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 21 ed allegato n. 6) che prende luce da una finestra che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 21). Il bagno principale si presenta in pessime condizioni con il rivestimento delle piastrelle divelte dalle pareti e la pavimentazione e i servizi igienici in cattivo stato (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n.21).
- Una camera da letto matrimoniale di dimensioni di circa 17,43 mq (vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 22 ed allegato n. 6) che prende luce da una finestra che affaccia sul cortile condominiale



(vedi allegato fotografico n. 5A, foto n. 3). La camera da letto matrimoniale si presenta in buone condizioni con le pareti e il soffitto bianchi e la pavimentazione in graniglia di marmo grigio.

L'unità immobiliare è fornita di impianto idrico, impianto elettrico da revisionare e impianto di riscaldamento.

Infine, nel suo complesso, l'abitazione si presenta in discrete condizioni, le sue rifiniture e gli infissi possono considerarsi buone. I due bagni necessitano di un intervento di ristrutturazione.

2. Unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 194, subalterno 4, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 132 mq (escluse aree scoperte 125 mq) e R.C. Euro 1.820,51.

Tale unità immobiliare è composta da:

- Un ingresso di dimensioni di circa 7,30 mq (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 27 e 28 ed allegato n. 6) il quale si presenta in buone condizioni con le pareti rivestite con un parato di colore giallo, il soffitto bianco e la pavimentazione in graniglia di marmo. Dall'ingresso si può accedere sia al salotto che al corridoio che serve tutte le stanze della casa (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 29 e 31).
- Un salotto di dimensioni di circa 14,79 mq (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 29 ed allegato n. 6) che prende luce da un balcone di



dimensioni di circa 9,53 mq che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 23, 24 e 30 ed allegato n. 6).

Il salotto si presenta in buone condizioni con le pareti rivestite con un parato di colore giallo, il soffitto bianco e la pavimentazione in graniglia di marmo nero. Dal salotto si può accedere alla camera da pranzo (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 37 e allegato n. 6).

- Un ampio corridoio, che serve le stanze dell'abitazione (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 31 ed allegato n. 6), di dimensioni di circa 9,32 mq. Esso si presenta in buone condizioni con le pareti e il soffitto bianchi e la pavimentazione in graniglia di marmo verde.
- Una cucina di dimensioni di circa 10,68 mq (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 32 e allegato n. 6) che prende luce da una ampia finestra che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 25, 26 e 32). La cucina si presenta con rivestimenti alle parti e la pavimentazione in buone condizioni (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 32).
- Un bagno di servizio di dimensioni di circa 2,00 mq (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 33 e allegato n. 6) che prende luce da un finestrino che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 25, 26 e 33). Il bagno di servizio si presenta con i servizi igienici, i rivestimenti alle parti e la pavimentazione in buone condizioni (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 33).



- Una camera da letto di dimensioni di circa 10,73 mq (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 34 ed allegato n. 6) che prende luce da un balcone di dimensioni di circa 3,45 mq, che affaccia sul cortile condominiale, dove vi è una veranda di dimensioni di circa 2,10 mq (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 35 e 36 ed allegato n. 6). La camera da letto si presenta in buone condizioni con le pareti e il soffitto in bianco e la pavimentazione in graniglia di marmo chiaro.
- Una camera da pranzo di dimensioni di circa 20,68 mq (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 37 ed allegato n. 6) che prende luce da un balcone (lo stesso dal quale prende luce il salotto) di dimensioni di circa 9,53 mq che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 23, 24 e 30 ed allegato n. 6). La camera da pranzo si presenta in buone condizioni con le pareti rivestite con un parato di colore giallo, il soffitto bianco e la pavimentazione in graniglia di marmo chiaro.
- Un bagno principale di dimensioni di circa 5,48 mq (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 38 ed allegato n. 6) che prende luce da un finestrino che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 25, 26). Il bagno principale si presenta con i servizi igienici, i rivestimenti alle parti e la pavimentazione in buone condizioni (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 38).
- Una seconda camera da letto di dimensioni di circa 12,49 mq (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 39 ed allegato n. 6) che prende



luce da una finestra che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 24). La camera da letto si presenta in buone condizioni con le pareti e il soffitto bianco e la pavimentazione in graniglia di marmo chiaro.

- Una camera da letto matrimoniale di dimensioni di circa 17,67 mq (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 40 ed allegato n. 6) che prende luce da un balcone di dimensioni di circa 7,74 mq che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 24, 41 e 42). La camera da letto matrimoniale si presenta in buone condizioni con le pareti rivestite di un parato chiaro, il soffitto bianco e la pavimentazione in graniglia di marmo chiaro.
- Uno scantinato di dimensioni di circa 6,00 mq (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 43 e 44 ed allegato n. 6) che prende luce da un finestrino che affaccia sul cortile condominiale (vedi allegato fotografico n. 5B, foto n. 23 e 24).

L'unità immobiliare è fornita di impianto idrico, impianto elettrico da revisionare, impianto di riscaldamento e impianto di citofonia.

Infine, nel suo complesso, l'abitazione si presenta in buone condizioni, le sue rifiniture e gli infissi possono considerarsi buone.

Per quanto concerne i tre appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Roccadaspide (SA) ed identificati presso l'Ufficio del Catasto (vedi allegato n. 3), essi sono:



3. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 201, cast. frutteto di classe 3, superficie 2,5695 ha (ettari), R. D. Euro 33,18 e R. A. Euro 59,72.
4. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 265, cast. frutteto di classe 3, superficie 76.30 are, R. D. Euro 9,85 e R. A. Euro 17,73.
5. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 266, cast. frutteto di classe 3, superficie 34.80 are, R. D. Euro 4,49 e R. A. Euro 8,09.

Lo scrivente riferisce che nel Certificato di Destinazione Urbanistica, Rilasciato dal Comune di Roccadaspide si legge che (vedi allegato n. 5):

“1) Secondo le N.T.A. del P.R.G., che gli immobili riportati in Catasto foglio n. 58 p.lle nn. 201, 265, 266; ricadono nella Zona E (Agricola).

Gli standard urbanistici della succitata zona sono:

- 1) Indice Fondiario aree boschive, pascolive ed incolte mc/mq 0.003*
- 2) Indice fondiario aree seminativo ed a frutteto mc/mq 0.03*
- 3) Indice fondiario aree irrigue ed a colture intensive mc/mq 0.05*
- 4) Indice fondiario per stalle, silos, locali agricoli mc/mq 0.10*
- 5) Indice di copertura allevamenti zootecnici mq/mq 0.05*
- 6) Distanza dai confini allevamenti zootecnici mt. 20.00*
- 7) Distanza dalle strade:*
comunali mt. 10.00
provinciali mt. 20.00



statali mt. 30.00

8) altezza massima mt. 8.00

9) distanza dai confini mt. 5.00

10) distanza dai fabbricati mt. 10.00

11) esistenza vincolo legale di destinazione L. n. 428/93 Aree ricadenti all'interno del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano con edificazione soggetta alle norme del Piano del Parco a cui si rinvia per le particelle ai fogli nn. 39 e 45;

12) Inoltre ai sensi dell'art. 10 del Vigente P.R.G. nelle zone agricole, nei lotti non inferiori a mq 2.000, è possibile realizzare l'insediamento di attività produttive, di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, piccole industrie e laboratori artigianali, modesti e con limitato numero di addetti e di tipo esclusivamente manifatturiero, nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 16, con indice di fabbricazione fondiario mc/mq 2,00, copertura del lotto 1/3, altezza massima mt. 8,00.

2) Secondo le NTA del P.U.C. Adottato che gli immobili riportati in Catasto foglio n. 58 p.lle nn. 201, 265, 266; ricadono nella Zona E2 (Agricola di massima tutela) Gli standard urbanistici della succitata zona sono:

1) Indice Fondiario aree boschive, pascolive ed incolte mc/mq 0.003

2) Indice fondiario aree seminativo ed a frutteto mc/mq 0.03

3) Indice fondiario per stalle, silos, locali agricoli mc/mq 0.10

4) Indice di copertura allevamenti zootecnici mq/mq 0.05



- 5) *Distanza dai confini allevamenti zootecnici mt. 20.00*
- 6) *Indice di utilizzazione fondiaria massimo, per residenza con indice di fabbricabilità fondiario fino a 0,03 mc/mq 0,01 mq/mq*
- 7) *Distanza dalle strade: Come da disposizione dell'art. 3 delle Norme del PUC;*
- 8) *altezza massima mt. 8.00*
- 9) *distanza dai confini mt. 5.00*
- 10) *distanza dai fabbricati mt. 10.00*
- 11) *esistenza vincolo legale di destinazione L. n. 428/93 Area ricadente all'interno del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano con edificazione soggetta alle norme del Piano del Parco a cui si rinvia;*
- Gli immobili sopra riportati ricadono inoltre in:*
- Area P_utr2, P_utr3 della Carta della Pericolosità;*
- Area R_utr1, R_utr2 della Carta del Rischio Frane;*
- così come indicato sulla cartografia del progetto della “Rivisitazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele”.”*



RISPOSTA AL QUESITO 3: PREDISPONGA IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO, UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE IN NATURA DEL BENE CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO.

Gli immobili situati nel Comune di Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre e alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre sono stati individuati e rilevati in occasione degli accessi effettuati.

Lo scrivente riferisce che non è possibile predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, come richiesto dal mandato conferito dal Giudice.

Pertanto le motivazioni di tale considerazione si rimandano alla risposta del quesito successivo nella quale verrà fornita adeguata spiegazione di detta indivisibilità e di conseguenza si determinerà il loro attuale valore di mercato.

Per quanto attiene, invece, la predisposizione di un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro per i tre appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Roccadaspide (SA) ed identificati presso l'Ufficio del Catasto (vedi allegato n.6) essi sono:

- Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 201, cast. frutteto di classe 3, superficie 2,5695 ha (ettari), R. D. Euro 33,18 e R. A. Euro 59,72.
- Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 265, cast. frutteto di classe 3, superficie 76.30 are, R. D. Euro 9,85 e R. A. Euro 17,73.



- Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 266, cast. frutteto di classe 3, superficie 34.80 are, R. D. Euro 4,49 e R. A. Euro 8,09.

Lo scrivente riferisce che i tre appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Roccadaspide (SA) sono situati al di fuori della zona extra urbana, precisamente in un'area boschiva a sud-ovest del centro urbano del Comune di Roccadaspide (vedi allegato n.6).

Il C.T.U. aveva elaborato due soluzioni progettuali di divisione che ha proposto alle parti, quando ha presentato la Bozza di Relazione, nelle quali ha considerato le particelle n. 201 e n. 266, in quanto la particella n. 265 è un tratto di strada provinciale che porta al Comune di Roccadaspide (vedi allegato n.6).

Pertanto lo scrivente ha sviluppato una tabella nella quale vengono indicati la denominazione della quota (Quota), i soggetti assegnatari (Ditta), le rispettive quote spettanti in percentuale (Percentuale di Proprietà (%)), la quota spettante in metri quadri di superficie nominale (Quota in mq di divisione (SN)) e la particella assegnata (Particella derivata). La tabella è equivalente per entrambe le soluzioni progettuali di divisione, in quanto la distinzione tra le due soluzioni è nella diversa conformità delle particelle frazionate, poiché la quota spettante in metri quadri di superficie nominale non cambia.



Come si può osservare dalle soluzioni progettuali di divisione proposte, tutte le particelle frazionate hanno un accesso sulla strada principale, sono situate tutte nella stessa zona e sono confinanti fra di loro (vedi allegato n.6).

Quota	Ditta	Percentuale di Proprietà (%)	Quota in mq di divisione (SN)	Particella derivata
A	***	12%	3501,00	particella intera 266
B	***)	12%	3501,00	particella 201/A
C	***)	9%	2625,75	particella 201/B
D	***	34%	9919,50	particella 201/F
E	***)	11%	3209,25	particella 201/C
F	***	11%	3209,25	particella 201/D
G	***)	11%	3209,25	particella 201/E

Pertanto si ritiene di aver rispettato un progetto di comoda divisione in natura del bene, come richiesto dal mandato conferito dal Giudice, quindi non nasce l'esigenza di formare quote a stralcio e conguagli in denaro.

Il sottoscritto C.T.U. riferisce che nel presentare la bozza di relazione aveva proposto due soluzioni lasciando la scelta alle parti di quale soluzione scegliere. Dal momento che nessuna delle parti ha espresso una preferenza in merito, si propone la seconda soluzione, in quanto c'è una migliore distribuzione delle aree di accesso, sulla strada, agli appezzamenti dei terreni rispetto alla prima soluzione (vedi allegato n.6).



RISPOSTA AL QUESITO 4: OVE I BENE NON SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI, FORNISCA IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO ADEGUATA SPIEGAZIONE DI DETTA INDIVISIBILITÀ E DETERMINI IL LORO ATTUALE VALORE DI MERCATO, CHIARENDO DETTAGLIATAMENTE I CONCRETI ELEMENTI DI STIMA E DI CONFRONTO ASSUNTI A SOSTEGNO DELLA VALUTAZIONE EFFETTUATA.

Prima di procedere alla risposta del presente quesito, si precisa che da come risulta nella documentazione in atti, dalla Relazione Notarile a firma del Notaio Dott. Michele Gennarini, e dalla documentazione catastale (vedi allegato n. 3) i beni oggetto della massa di divisione, sono i seguenti:

1. Unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 553, subalterno 5, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq (escluse aree scoperte 136 mq) e R.C. Euro 1.820,51.
2. Unità immobiliare, comprensiva di un locale deposito situato al piano seminterrato, sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 194, subalterno 4, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 132 mq (escluse aree scoperte 125 mq) e R.C. Euro 1.820,51.

I beni immobili suddetti sono stati individuati e rilevati dallo scrivente in occasione degli accessi effettuati sui luoghi interessati dalla causa.



Per quanto riguarda l'unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, ad oggi, da come risulta nella documentazione in atti, le quote in cui dividere l'immobile sono:

- ***— quote: per 251/1000 di proprietà e per 125/1000 di nuda proprietà;
- ***— quote: per 249/1000 di proprietà e per 125/1000 di nuda proprietà;
- ***— quota per 1/4 di proprietà.

Lo scrivente riferisce che un progetto di comoda divisione che preveda la formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti a secondo le quote di diritto di ciascuno di questi ultimi, non è fattibile in quanto i condividenti sono tre e l'appartamento, per la sua forma e per come sono posizionati i servizi (bagni e cucina), può essere diviso, facendo una serie di lavorazioni, come spostare uno dei due bagni e realizzare una seconda cucina; ciò però comporterebbe delle servitù dovute al passaggio della fecale dal vecchio bagno al bagno che si dovrebbe realizzare in quanto la fecale deve essere necessariamente allacciata dove stava il vecchio allaccio poiché lì si trova il punto di scarico della fecale e poi ci sono gli allacci idrici (per la cucina e il bagno) che bisognerà necessariamente fare, come per la fecale, ed infine il gas che dovrà essere prolungato dalla prima alla seconda abitazione e quindi si andranno a creare delle servitù per il passaggio delle tubazioni.



Infine la stanza d'ingresso dovrebbe necessariamente essere in comune in quanto, per come è configurato il pianerottolo, non è possibile realizzare una seconda porta d'ingresso (vedi allegato fotografico n. 2A, foto n. 6).

Pertanto, in seguito a queste considerazioni, si dovrà procedere alla determinazione dell'attuale valore di mercato che verrà sotto indicato.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, ad oggi, da come risulta nella documentazione in atti, le quote in cui dividere l'immobile sono:

- ***— quote: per 21/250 di proprietà e per 42/1000 di nuda proprietà.
- ***— quote: per 41/500 di proprietà e per 41/1000 di nuda proprietà.
- *** – quota: per 21/250 di proprietà.
- ***— quota: per 33334/100000 di proprietà.
- ***— quota: per 11111/100000 di proprietà.
- ***— quota: per 11111/100000 di proprietà.
- ***— quota: per 11111/100000 di proprietà.



Anche in questo caso non si può procedere ad un progetto di comoda divisione che preveda la formazione di sette porzioni, quanti sono i condividenti a secondo le quote di diritto di ciascuno di questi ultimi, in quanto l'immobile interessato non permette la realizzazione di sette ingressi indipendenti poiché l'ingresso dell'appartamento è situato sul pianerottolo della scala condominiale e le dimensioni e la conformità del pianerottolo non permettono di realizzare nemmeno un secondo ingresso (vedi allegato fotografico n. 2B, foto n. 27). Inoltre le dimensioni della superficie dell'appartamento non sono sufficienti a garantire la superficie minima, comprensiva di servizi, per realizzare sette quote come previsto dalla D.M. del 5 luglio 1975.

Pertanto si dovrà procedere alla determinazione dell'attuale valore di mercato che verrà determinato per entrambe le abitazioni site in Napoli alla Via Alessandro Manzoni con la differenza del prezzo di mercato che varierà in base alle caratteristiche particolari di ciascun immobile, per esempio posizione, accessibilità, ecc. ma anche in base al loro stato manutentivo.

Quindi per la determinazione della “*superficie commerciale*” sono stati seguiti i criteri di cui alla norma UNI EN 15733.

Vengono così riportate le seguenti tabelle per il calcolo della superficie commerciale degli immobili siti nel Comune di Napoli alla Via Alessandro Manzoni:



Unità Immobiliare sita in Napoli alla Via A. Manzoni n.50			
Ambiente	Mq reali	Coeff. Riduzione	Sup. Commerciale
Ingresso	5,44	100%	5,44
Salotto	34,50	100%	34,50
Balcone 1	19,20	30%	5,76
Camera da pranzo	17,45	100%	17,45
Bagno di servizio	2,60	100%	2,60
Cucina	11,10	100%	11,10
Balcone 2	5,20	20%	1,04
Corridoio	5,75	100%	5,75
Stanza da letto	10,68	100%	10,68
Bagno principale	5,89	100%	5,89
Camera da letto matrimoniale	17,43	100%	17,43
Tramezzi	3,80	25%	0,95
Muri portanti e perimetrali	16,96	50%	8,48
Totale Superficie Commerciale			127,07

Unità Immobiliare sita in Napoli alla Via A. Manzoni n.12			
Ambiente	Mq reali	Coeff. Riduzione	Sup. Commerciale
Ingresso	7,4	100%	7,4
Salotto	14,79	100%	14,79
Balcone 1	9,53	25%	2,3825
Corridoio	9,32	100%	9,32
Cucina	10,62	100%	10,62
Bagno di servizio	2,00	100%	2,00
Stanza da letto	10,75	100%	10,75
Balcone 2	3,45	25%	0,86
Veranda	2,10	20%	0,42
Sala da pranzo	20,68	100%	20,68
Bagno principale	5,48	100%	5,48
Stanza da letto	12,49	100%	12,49
Camera da letto matrimoniale	17,67	100%	17,67
Balcone 3	7,74	25%	1,94
Tramezzi	4,96	25%	1,24
Muri portanti e perimetrali	16,83	50%	8,42
Totale Superficie Commerciale			126,46



Deposito al piano interrato sito in Napoli alla Via A. Manzoni n.12			
Ambiente	Mq reali	Coeff. Riduzione	Sup. Commerciale
Cantina ripostiglio	6,00	40%	2,40
Tramezzi	0,90	25%	0,23
Muri portanti e perimetrali	0,52	50%	0,26
Totale Superficie Commerciale			2,89

Benché i beni oggetto della massa da dividere siano situati tutti nello stesso luogo, e quindi il prezzo al metro quadrato non varia, non si può procedere ad una divisione basandosi solo sulle superfici rilevate, in quanto le due abitazioni, nonostante il prezzo al metro quadrato non vari, variano per le diverse caratteristiche fra di loro, come ad esempio per orientamento ed affaccio, per differenza di piano ed esposizione, per come si presentano nel loro stato manutentivo ecc.

Quindi, per quanto su detto, non resta che effettuare la stima degli immobili e procedere all'assegnazione, secondo le quote su indicate.

Pertanto, considerando che nel nostro caso lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto in un mercato di libera concorrenza, per la determinazione del più probabile valore di mercato dello stesso si è scelta la metodologia sintetico-comparativa.

Il criterio sintetico-comparativo si basa sulla comparazione dell'unità oggetto di stima con quelle aventi analoghe caratteristiche esistenti nella stessa zona di ubicazione del bene e delle quali siano noti i prezzi di mercato.



Le caratteristiche analoghe da prendere in considerazione per la scelta dei campioni sono quelle relative all'ubicazione dei beni, alla loro destinazione, alla vicinanza con assi stradali principali di collegamento, alla presenza di servizi pubblici, all'esposizione, all'epoca di costruzione, alla dimensione, al grado di finitura, al livello di manutenzione.

Il parametro tecnico più rispondente alle logiche del mercato immobiliare, che consente il paragone tra i beni, è il prezzo unitario per metro quadro di superficie vendibile. Quindi per l'applicazione del metodo è essenziale la conoscenza dei prezzi di mercato di immobili simili a quello in oggetto, prezzi che siano recenti, cioè riferiti ad un'epoca in cui il potere d'acquisto della moneta e delle dinamiche intrinseche del mercato immobiliare siano il più possibile analoghe a quelle attuali, e normali, cioè realizzati in contrattazioni di compravendita non influenzate da condizioni particolari. La difficoltà essenziale del metodo in esame è proprio quella di reperire dati significativi e non viziati da poter utilizzare. La determinazione dei prezzi di mercato è frutto dell'analisi delle offerte di analoghi immobili presenti su giornali e/o siti Internet specializzati e delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). In particolare, queste ultime individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferito ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo; tali valori rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, sono escluse le quotazioni riferite



ad immobili di particolare pregio o degrado o aventi caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona O.M.I. di abitazioni.

INDAGINI DI MERCATO PER LE ABITAZIONI:

Dai dati desunti dalla pubblicazione su siti di annunci specializzati (come: Immobiliare.it, casa.it, Tecnocasa, Tecnorete, Gruppo Toscano, ecc.) è emerso che il valore medio unitario a mq di superficie commerciale di abitazioni di tipo civile in condizioni di finitura e di conservazione ordinarie, cioè prevalente nella zona di riferimento, è pari a 4.695,55 €/mq arrotondato a 4.700,00 €/mq (vedi allegato n. 9).

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riportano, invece, per il primo semestre dell'anno 2021, nella zona censita come B17, per abitazioni di tipo civile, un valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale di 4.600,00 €/mq (vedi allegato n. 9).

Lo scrivente ha considerato il valore massimo indicato nelle tabelle in quanto rispecchia il giusto prezzo di mercato con la categoria catastale A/2 indicata per quel tipo di unità immobiliare riferito a quella zona di mercato.

Si può ritenere, pertanto, sufficientemente attendibile un valore di mercato unitario pari alla media dei due suddetti valori, cioè 4.650,00 €/mq per quanto riguarda le abitazioni.



INDAGINI DI MERCATO PER IL DEPOSITO:

Lo scrivente riferisce che ad oggi non vi sono offerte di vendita per questo particolare tipo di immobile con destinazione locale deposito nella zona interessata, in quanto tale locale, come descritto precedentemente, ha una pertinenza indiretta con l'unità immobiliare interessata.

Il deposito è situato al piano seminterrato dell'edificio di Via Alessandro Manzoni n.12 (vedi allegato fotografico n. 2B, foto n. 43 e 44 ed allegato n. 8). Per accederci bisogna entrare nell'androne dell'edificio e scendere la scala A fino al piano seminterrato dove è ubicato il locale deposito.

Tali locali, per le loro piccole dimensioni e per le particolari caratteristiche, hanno lo scopo di essere una pertinenza (a servizio) diretta o indiretta delle unità immobiliari situate nell'edificio stesso e pertanto è difficile, se non impossibile, trovare offerte di vendita per questo particolare tipo di immobile perché o vengono vendute insieme alle unità immobiliari di loro pertinenza oppure vengono acquistati da uno dei proprietari di un appartamento nello stesso edificio dove è situato il locale deposito.

Ad ogni buon conto lo scrivente si è basato sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio i quali riportano, invece, per il primo semestre dell'anno 2021, nella zona censita come B17, per magazzino, un valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale di 1.500,00 €/mq x mese (vedi allegato n. 9).



Lo scrivente ha considerato il valore massimo indicato nelle tabelle in quanto rispecchia il giusto prezzo di mercato con la categoria catastale C/2 indicata per quel tipo di immobile riferito a quella zona di mercato.

VALUTAZIONE:

La stima effettuata si basa sul metodo sintetico che consiste nel moltiplicare il valore medio unitario (Vuz) degli appartamenti compravenduti nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di indagine per un coefficiente sintetico (Kt) che tiene conto delle caratteristiche sia dell'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare che dell'unità immobiliare stessa:

$$Vua = Vuz \times Kt$$

dove:

Vua = valore unitario (a mq di superficie lorda) dell'appartamento

Vuz = valore medio unitario della zona

$Kt = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10$ = coefficiente sintetico.

In particolare K1, K2, K3, K4 sono coefficienti correttivi (di incremento o di decremento) del valore dell'immobile che tengono conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicato l'alloggio; K5, K6, K7, K8, K9, K10 sono coefficienti correttivi (di incremento o di decremento) del valore dell'immobile che tengono conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare.



Il valore unitario dell'appartamento, V_{ua} , sarà a sua volta moltiplicato per la sua superficie commerciale Sc precedentemente calcolata, ottenendo in tal modo il valore di mercato finale dell'immobile:

$$V_{mf} = V_{ua} \times Sc$$

Calcolo di K_t :

K_1 : coefficiente che tiene conto della posizione dell'edificio nella zona (centrale, semicentrale o periferica), rispetto a quella di riferimento (centrale).

K_2 : coefficiente che tiene conto della presenza di servizi pubblici (attrezzature pubbliche e servizi commerciali) e della loro distanza dall'edificio.

K_3 : coefficiente che tiene conto del grado di finitura dell'edificio e della dotazione di servizi.

K_4 : coefficiente che tiene conto del livello di manutenzione dell'edificio.

K_5 : coefficiente che tiene conto delle dimensioni dell'appartamento.

K_6 : coefficiente che tiene conto del piano al quale è ubicato l'appartamento.

K_7 : coefficiente che tiene conto dell'esposizione dell'appartamento (vista, soleggiamento e rumore).

K_8 : coefficiente che tiene conto del grado di finitura e della qualità distributiva dell'appartamento.

K_9 : coefficiente che tiene conto del livello di manutenzione dell'appartamento.



K10: coefficiente che tiene conto della disponibilità dell'immobile e della sua regolarità urbanistica.

Pertanto si ha:

- Unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 553, subalterno 5, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq (escluse aree scoperte 136 mq) e R.C. Euro 1.820,51.

Nel caso in esame:

K1 = 0,95 (edificio in zona semicentrale con affaccio sul Golfo di Pozzuoli, in posizione defilata, con ingresso non direttamente su strada principale).

K2 = 0,90 (servizi pubblici non a breve distanza dall'edificio però facilmente raggiungibili. L'edificio è situato nella parte bassa di un Parco privato dove per arrivarci bisogna percorrere la strada privata del Parco per circa quattrocento metri).

K3 = 1,10 (grado di finitura dell'edificio buono e vi è in dotazione l'ascensore, vedi allegato fotografico n. 2A, foto n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).

K4 = 1,10 (grado di manutenzione dell'edificio buono, vedi allegato fotografico n. 2A, foto n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).

K5 = 1,10 (dimensioni dell'appartamento superiori ai 100 mq di superficie utile calpestabile coperta e scoperta).



K6 = 0,95 (appartamento al piano primo con affaccio panoramico diretto sul Golfo di Pozzuoli e con ascensore).

K7 = 1,00 (affaccio panoramico diretto sul Golfo di Pozzuoli e buona luminosità).

K8 = 1,00 (finiture dell'appartamento discreta, disposizione degli spazi interni buona, la zona giorno è separata dalla zona notte).

K9 = 0,95 (grado di manutenzione dell'appartamento sufficiente. I bagni sono da rifare e alcune delle tapparelle sono rotte, vedi allegato fotografico n. 2A, foto n. 15 e 21).

K10 = 0,90 (appartamento occupato ***, dagli atti di causa non è possibile risalire con certezza alla data di edificazione del fabbricato; vi è solo il titolo di provenienza dove *** (padre delle germane ***) acquista l'immobile con atto di assegnazione di alloggio per notaio Pietro Rosanova il 16 novembre 1970 rep. 68529. Infine la planimetria catastale coincide con l'attuale consistenza dell'unità immobiliare).

Quindi si ha:

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,92$$

Come detto, il più probabile valore unitario medio delle abitazioni di tipo civile nella zona (Vuz) è risultato pari a 4.650,00 euro per metro quadrato di superficie commerciale, per cui il valore unitario dell'appartamento è:

$$V_{ua} = V_{uz} \times K_t = 4.650,00 \times 0,92 = 4.278,00 \text{ €/mq.}$$



La superficie commerciale da considerare per la determinazione del valore di mercato finale dell'immobile è:

$$Sc = 127,07 \text{ mq}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta, pertanto:

$$V_{mf} = V_{ua} \times Sc = 4.278,00 \text{ €/mq} \times 127,07 \text{ mq} = \mathbf{543.605,46 \text{ €}}.$$

Da tale importo si deve decurtare il 15% come è indicato nella tabella per il conteggio dell'usufrutto del quale gode *** la quale, essendo ***, ad oggi ha 92 anni e facendo riferimento alla tabella allegata (vedi allegato n. 10) la percentuale di usufrutto è del 15%, pertanto si ha:

$$543.605,46 \text{ €} \times 15\% = \mathbf{81.540,82 \text{ €}}$$
 quota spettante alla signora

***in qualità di usufruttuaria dell'immobile.

$$\text{Quindi si ha che } 543.605,46 \text{ €} - 81.540,82 \text{ €} = 462.064,64 \text{ €}.$$

Tale importo, di € 462.064,64, dovrà essere suddiviso in base alle quote spettanti tra gli eredi secondo quanto indicato nella sottostante Tabella:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	251/1000	115.978,22 €
***	di nuda proprietà	125/1000	57.758,08 €
Totale			173.736,30 €
***	di proprietà	249/1000	115.054,10 €
***	di nuda proprietà	125/1000	57.758,08 €
Totale			172.812,18 €
***	di proprietà	1/4	115.516,16 €
TOTALE			462.064,64 €



- Unità immobiliare, sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, scala A, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 194, subalterno 57, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7, superficie catastale totale 134 mq (escluse aree scoperte 128 mq) e R.C. Euro 1.699.14.

Nel caso in esame:

K1 = 0,95 (edificio in zona semicentrale con affaccio sul Golfo di Napoli, con ingresso non direttamente su strada principale).

K2 = 0,95 (servizi pubblici non a breve distanza ma facilmente raggiungibili).

K3 = 1,10 (grado di finitura dell'edificio buono e vi è in dotazione l'ascensore, vedi allegato fotografico n. 2B, foto n. 23, 24, 25, 26 e 27).

K4 = 1,10 (grado di manutenzione dell'edificio buono, vedi allegato fotografico n. 2B, foto n. 23, 24, 25, 26 e 27).

K5 = 1,10 (dimensioni dell'appartamento superiori ai 100 mq di superficie utile calpestabile coperta e scoperta).

K6 = 0,95 (appartamento al piano primo con affaccio panoramico sul Golfo di Napoli e con ascensore).

K7 = 1,00 (affaccio panoramico sul Golfo di Napoli e buona luminosità).

K8 = 1,00 (finiture dell'appartamento discreta, disposizione degli spazi interni buona, la zona giorno è separata dalla zona notte).

K9 = 1,00 (grado di manutenzione dell'appartamento buono).



K10 = 0,90 (appartamento occupato dalla signora ***e dagli atti di causa risulta che l'unità immobiliare è stata acquistata per intero dalla signora ***con atto di compravendita per notaio Giuseppe Dente in data 07 febbraio 1961 rep. 4814 nel quale si legge: *“Sul detto suolo ...geom. Cerimele, in virtù di licenza edilizia del Comune di Napoli del 13 aprile 1956, n. 423, ha costruito un fabbricato per civili abitazioni non di lusso: fabbricato la cui costruzione fu iniziata il 4 febbraio 1957, fu terminata il 20 ottobre 1958 e fu dichiarato abitabile con licenza del 22 gennaio 1959.”*. Lo scrivente, benché abbia fatto richiesta al Comune di Napoli di una copia, il Comune ha dato risposta negativa. Infine la planimetria catastale coincide sostanzialmente con l'attuale consistenza dell'unità immobiliare, a meno della modifica del balcone con la creazione di una veranda in alluminio adibita a ripostiglio e di un piccolo finestrino il quale, per quanto detto nella risposta al quesito n.5, non dovrebbe essere un abuso; ad ogni buon conto lo scrivente ha presentato il DOCFA presso il Catasto di Napoli per regolarizzare il tutto).

Quindi si ha:

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 1,03$$

Come detto, il più probabile valore unitario medio delle abitazioni di tipo civile nella zona (Vuz) è risultato pari a 4.650,00 euro per metro quadrato di superficie commerciale, per cui il valore unitario dell'appartamento è:

$$V_{ua} = V_{uz} \times K_t = 4.650,00 \text{ €/mq} \times 1,03 = 4.789,50 \text{ €/mq}.$$



La superficie commerciale da considerare per la determinazione del valore di mercato finale dell'immobile è:

$$Sc = 126,46 \text{ mq}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta, pertanto:

$$V_{mf} = V_{ua} \times Sc = 4.789,50 \text{ €/mq} \times 126,46 \text{ mq} = 605.680,17 \text{ €}.$$

Da tale importo si deve decurtare il 15% come è indicato nella tabella per il conteggio dell'usufrutto del quale gode la ***, ad oggi ha 92 anni e facendo riferimento alla tabella allegata (vedi allegato n. 10) la percentuale di usufrutto è del 15%, pertanto si ha: $605.680,17 \text{ €} \times 15\%$
= 90.852,03 € quota spettante alla *** in qualità di usufruttuaria dell'immobile.

Quindi si ha che $605.680,17 \text{ €} - 90.852,03 \text{ €} = \mathbf{514.828,14 \text{ €}}$.

Tale importo, di € 514.828,14, dovrà essere suddiviso in base alle quote spettanti tra gli eredi secondo quanto indicati nella sottostante Tabella:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	21/250	43.264,44 €
***	di nuda proprietà	42/1000	21.641,66 €
Totale			64.906,11 €
***	di proprietà	41/500	42.234,79 €
***	di nuda proprietà	41/1000	21.126,83 €
Totale			63.361,62 €
***	di proprietà	21/250	43.264,44 €
***	di proprietà	33334/100000	171.631,66 €
***	di proprietà	11111/100000	57.221,44 €
***	di proprietà	11111/100000	57.221,44 €
***	di proprietà	11111/100000	57.221,44 €
TOTALE			514.828,14 €



- Immobile deposito, sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano seminterrato, scala A, identificato al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 194, subalterno 58, z. c. 10C, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 7 mq e R.C. Euro 18,90.

Nel caso in esame:

K1 = 0,95 (edificio in zona semicentrale con affaccio sul Golfo di Napoli, con ingresso non direttamente su strada principale).

K2 = 0,95 (servizi pubblici non a breve distanza ma facilmente raggiungibili).

K3 = 1,10 (grado di finitura dell'edificio buono e vi è in dotazione l'ascensore, vedi allegato fotografico n. 2B, foto n. 23, 24, 25, 26 e 27).

K4 = 1,10 (grado di manutenzione dell'edificio buono, vedi allegato fotografico n. 2B, foto n. 23, 24, 25, 26 e 27).

K5 = 0,95 (le dimensioni del deposito sono sufficienti per usi domestici ma non commerciali).

K6 = 0,90 (deposito al piano seminterrato senza ascensore).

K7 = 1,00 (areazione e luminosità sufficiente).

K8 = 0,95 (finiture di tipo economico).

K9 = 1,00 (grado di manutenzione deposito sufficiente).

K10 = 0,90 (deposito occupato dalla *** e dagli atti di causa risulta che il deposito, insieme all'unità immobiliare, è stato acquistato dalla *** con atto di compravendita



per notaio Giuseppe Dente in data 07 febbraio 1961 rep. 4814 nel quale si legge: *“Sul detto suolo ...geom. Cerimele, in virtù di licenza edilizia del Comune di Napoli del 13 aprile 1956, n. 423, ha costruito un fabbricato per civili abitazioni non di lusso: fabbricato la cui costruzione fu iniziata il 4 febbraio 1957, fu terminata il 20 ottobre 1958 e fu dichiarato abitabile con licenza del 22 gennaio 1959.”*. Lo scrivente, benché abbia fatto richiesta al Comune di Napoli di una copia, il Comune ha dato risposta negativa. Infine la planimetria catastale coincide sostanzialmente con l'attuale consistenza dell'unità immobiliare, a meno della modifica del balcone con la creazione di una veranda in alluminio adibita a ripostiglio e di un piccolo finestrino il quale, per quanto detto nella risposta al quesito n.5, non dovrebbe essere un abuso; ad ogni buon conto lo scrivente ha presentato il DOCFA presso il Catasto di Napoli per regolarizzare tutto).

Quindi si ha:

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,80$$

Come detto, il più probabile valore unitario medio delle abitazioni di tipo civile nella zona (Vuz) è risultato pari a 1.500,00 euro per metro quadrato di superficie commerciale, per cui il valore unitario dell'appartamento è:

$$V_{ua} = V_{uz} \times K_t = 1.500,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 1.200,00 \text{ €/mq}.$$

La superficie commerciale da considerare per la determinazione del valore di mercato finale dell'immobile è:

$$S_c = 2,89 \text{ mq}$$



Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta, pertanto:

$$V_{mf} = V_{ua} \times S_c = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 2,89 \text{ mq} = 3.468,00 \text{ €}.$$

Da tale importo si deve decurtare il 15% come è indicato nella tabella per il conteggio dell'usufrutto del quale gode ***, ad oggi ha 92 anni e facendo riferimento alla tabella allegata (vedi allegato n. 10) la percentuale di usufrutto è del 15%, pertanto si ha: 3.468,00 € x

$$15\% = 520,20 \text{ € quota spettante alla *** in}$$

qualità di usufruttuaria dell'immobile.

Quindi si ha che $3.468,00 \text{ €} - 520,20 \text{ €} = 2.947,80 \text{ €}$.

Tale importo, di € 2.947,80, dovrà essere suddiviso in base alle quote spettanti tra gli eredi secondo quanto indicati nella sottostante Tabella:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	21/250	247,73 €
***	di nuda proprietà	42/1000	123,92 €
Totale			371,64 €
***	di proprietà	41/500	241,83 €
***	di nuda proprietà	41/1000	120,96 €
Totale			362,79 €
***	di proprietà	21/250	247,73 €
***	di proprietà	33334/100000	982,72 €
***	di proprietà	11111/100000	327,64 €
***	di proprietà	11111/100000	327,64 €
***	di proprietà	11111/100000	327,64 €
TOTALE			2.947,80 €



RISPOSTA AL QUESITO 5: RILEVI, ANCORA, IL CONSULENTE SE GLI IMMOBILI, POSSIEDANO O MENO, I REQUISITI CHE NE GARANTISCONO LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA E NE CONSENTANO LA COMMERCIALIZZABILITÀ AI SENSI DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.

Lo scrivente riferisce che dallo studio della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate presso i Pubblici Uffici, gli immobili interessati dalla divisione ereditaria sono:

- Unità immobiliare, comprensiva di un locale deposito situato al piano seminterrato, sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 194, subalterno 4, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 132 mq (escluse aree scoperte 125 mq) e R.C. Euro 1.820,51.

In data 02 dicembre 2020, lo scrivente ha ricevuto la risposta da parte dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli in seguito alla sua richiesta di informazioni in merito ai relativi titoli edilizi abitativi: licenza edilizia, concessione edilizia, agibilità, per l'immobile interessato. Il conseguente riscontro ha avuto esito negativo come si legge nella comunicazione del Comune: *“Con riferimento alla Sua richiesta, PG/2020/794890 del 30/11/2020 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio si sono avute le seguenti risultanze:*



- Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta

- Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta

*Si rappresenta, che a seguito dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Soccavo (Disp. Dirig. n° 16 dell'08/03/2012 e nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del servizio archivi) e con nota successiva del servizio patrimonio (prot. 260734 del 25/03/16) il quale evidenzia che l'intero fabbricato versa in condizioni tali da non garantire le condizioni richieste dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, per cui non è possibile prelevare la pratica richiesta dall'archivio. **Ad ogni buon fine, questo servizio ha comunque provveduto a verificare tramite lo schedario che i dati forniti non corrispondono ai dati forniti dal richiedente.**" (vedi allegato n. 7).*

Nella Relazione Notarile a firma del Notaio Dott. Michele Gennarini, presente in atti, risulta che l'unità immobiliare è stata acquistata per intero dalla signora ***con atto di compravendita per notaio Giuseppe Dente in data 07 febbraio 1961 rep. 4814 nel quale si legge: *"Sul detto suolo ...geom. Cerimele, in virtù di licenza edilizia del Comune di Napoli del 13 aprile 1956, n. 423, ha costruito un fabbricato per civili abitazioni non di lusso: fabbricato la cui*



costruzione fu iniziata il 4 febbraio 1957, fu terminata il 20 ottobre 1958 e fu dichiarato abitabile con licenza del 22 gennaio 1959.”.

Inoltre, la planimetria catastale non coincide con lo stato dei luoghi, in quanto nella planimetria catastale non è riportato il finestrino del bagno di servizio per il quale, però, lo scrivente ha potuto constatare che, verosimilmente, non potrebbe essere un abuso edilizio in quanto da un esame a vista il finestrino del bagno è riportato su tutti i piani della facciata del palazzo dove esso affaccia (vedi allegato fotografico n. 2B, foto n. 26).

Inoltre vi è un ripostiglio in alluminio (facilmente removibile) sul balcone dove affaccia il finestrino del bagno di servizio (vedi allegato fotografico n. 2B, foto n. 26 e 36).

Ad ogni buon conto lo scrivente ha provveduto a presentare, presso il Catasto di Napoli, una pratica DOCFA (Protocollo n° NA0200611/2021), per rettificare l'errore di rappresentazione grafica. Inoltre, nella scheda della planimetria catastale vi è rappresentato anche il deposito che ha una diversa categoria catastale, quindi non veniva riportato nella visura catastale. Il deposito è di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), mentre l'appartamento è di categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), pertanto si è reso necessario presentare una pratica DOCFA anche per questo motivo (vedi allegato n. 8).



In conclusione, lo scrivente riferisce che dallo studio della documentazione catastale e dalla documentazione presente in atti si ha che l'immobile è stato accatastato il 23 aprile 1960; successivamente esso è stato acquistato a distanza di circa un anno dall'accatastamento dello stesso (in data 07 febbraio 1961 rep. 4814).

Quindi, è verosimile che non potrebbe essere stato un abuso edilizio in quanto si è potuto constatare che il finestrino in questione è presente su tutti i piani della facciata del palazzo dove affaccia lo stesso (vedi allegato fotografico n. 2B, foto n. 26). Pertanto, si potrebbe desumere che al momento della realizzazione dell'edificio fosse stata fatta una variante oppure quando, all'epoca della realizzazione dell'edificio, è stata presentata la planimetria catastale vi è stato un errore di rappresentazione grafica.

L'unica irregolarità da evidenziare è il ripostiglio in alluminio (facilmente removibile) sul balcone dove affaccia il finestrino del bagno di servizio (vedi allegato fotografico n. 2B, foto n. 26 e 36); tale ripostiglio deve essere rimosso.

Per quanto concerne, invece, gli altri beni immobili, che fanno parte della divisione ereditaria, dettagliatamente descritti sopra nella risposta ai quesiti precedenti, non sono state riscontrate delle irregolarità.



RISPOSTA AL QUESITO 6: PROCEDA, ANCORA, IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO A PREDISPORRE, CON RIGUARDO AI BENI OGGETTO DI COMUNIONE, ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ ALLO STATO DI FATTO DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE, SULLA BASE DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA CATASTALE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI QUANTO ATTUALMENTE PREVISTO DALL'ART. 29, COMMA 1-BIS, DELLA LEGGE 27 FEBBRAIO 1985, N. 52, INTRODOTTTO DAL DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2010, N. 78, CONVERTITO DALLA LEGGE 30 LUGLIO 2010, N. 122 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

Lo scrivente riferisce che per quanto potuto constatare durante lo svolgimento delle operazioni peritali risulta che:

- La planimetria catastale dell'unità immobiliare, comprensiva di un locale deposito situato al piano seminterrato, sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, identificato al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 194, subalterno 4, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 132 mq (escluse aree scoperte 125 mq) e R.C. Euro 1.820,51, non corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Come già indicato nella risposta al quesito precedente la planimetria catastale non coincide con lo stato dei luoghi, in quanto nella planimetria catastale non è riportato il finestrino del bagno di servizio per il quale, però, lo scrivente ha potuto constatare che, verosimilmente, non è un abuso in quanto da un esame a vista il finestrino del bagno è riportato su tutti i piani della facciata del palazzo dove esso affaccia (vedi allegato fotografico n. 2B, foto n. 26). Pertanto si ritiene che al momento della realizzazione dell'edificio sia stata fatta una variante oppure vi è stato un errore di



rappresentazione grafica quando è stata presentata la planimetria catastatale all'epoca della realizzazione dell'edificio.

Inoltre vi è un ripostiglio in alluminio (facilmente removibile) sul balcone dove affaccia il finestrino del bagno di servizio (vedi allegato fotografico n. 2B, foto n. 26 e 36).

Lo scrivente ha provveduto, ad ogni buon conto, a presentare una pratica DOCFA (Protocollo n° NA0200611/2021), presso il Catasto di Napoli per rettificare l'errore di rappresentazione grafica.

Inoltre nella scheda della planimetria catastale vi è rappresentato anche il deposito che ha una diversa categoria catastale rispetto all'abitazione e che quindi non veniva riportato nella visura catastale (vedi allegato n. 3).

Il deposito è di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), mentre l'appartamento è di categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), quindi si è reso necessario, anche per questa motivazione, presentare una pratica DOCFA (vedi allegato n. 8).

Per quanto concerne, invece, gli altri beni immobili, che fanno parte della divisione ereditaria, non sono state ravvisate delle difformità.



RISPOSTA AL QUESITO 7: CHIARISCA CHI ABBIA LA DETENZIONE DEI RELATIVI CESPITI DALLA DATA DI APERTURA DELLE RISPETTIVE SUCCESSIONI AD OGGI DETERMINANDO IL VALORE DI GODIMENTO DEI RISPETTIVI CESPITI DA DETTE DATE E SINO ALL'ATTUALITÀ.

Lo scrivente riferisce che i beni immobili sono stati individuati e rilevati, in occasione degli accessi effettuati e si è potuto constatare che:

- l'unità immobiliare, comprensiva di un locale deposito situato al piano seminterrato, sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 194, subalterno 4, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 132 mq (escluse aree scoperte 125 mq) e R.C. Euro 1.820,51, è occupata dalla *** – germana di ***e di ***, legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile.

Infatti nella Relazione Notarile a firma del Notaio Dott. Michele Gennarini si legge che: *“..... omissisil suddetto ***; con detto testamento il de cuius disponeva come segue: “Col presente testamento intendo avvalermi per dopo la mia morte della intera quota disponibile della mia eredità lasciandola per l’usufrutto a mia sorella ***e per la nuda proprietà alle mie due figlie *** e ***. La quota di legittima*



andrà come per legge. È questa la mia volontà e voglio che venga rispettata.”.

- l'unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 553, subalterno 5, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq (escluse aree scoperte 136 mq) e R.C. Euro 1.820,51, è occupata dalla ***, senza nessun titolo e/o contratto di locazione.

Quindi si dovrà procedere alla determinazione del valore locativo dell'unità immobiliare sita in Napoli alla Via Alessandro Manzoni n. 50. Pertanto, il canone di locazione viene determinato a partire dalla data di apertura delle rispettive successioni ad oggi.

Sono stati considerati i valori di locazione per l'anno 2013 (anno dell'apertura della successione) riferiti ad immobili con caratteristiche analoghe a quelle del bene oggetto di divisione; i valori per gli anni dal 2014 al 2021 sono stati determinati considerando i coefficienti della tabella ISTAT per la traduzione di valori monetari ai suddetti anni (vedi allegato n. 10).

Inoltre si precisa che come superficie da locare si considera quella netta, cioè quella calpestabile, che è pari a circa 117,61 mq.



INDAGINI DI MERCATO PER LE ABITAZIONI:

Dai dati desunti dalla pubblicazione del “Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli – anno 2013” della Borsa Immobiliare di Napoli, per la zona compresa nell’ambito della I Municipalità si evidenzia un valore di locazione medio unitario a metro quadrato mensile di superficie commerciale per abitazioni di tipo civile di 11,00 €/mq x mese (vedi allegato n. 9).

Tenendo conto delle caratteristiche proprie, dell’edificio e dell’immobile, identificate nella risposta al quesito quattro si ottiene che il più probabile valore unitario medio per le abitazioni di tipo civile nella zona (Vuz) è risultato pari a 11,00 euro per metro quadrato al mese, per cui il valore unitario dell’appartamento è:

$$Vua = Vuz \times Kt = 11,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 0,92 = 10,12 \text{ €/mq} \times \text{mese}$$

La superficie commerciale da considerare per la determinazione del valore di mercato finale dell’immobile è:

$$Sn = 117,61 \text{ mq}$$

Il più probabile valore di mercato dell’immobile risulta, pertanto:

$$Vmf = Vua \times Sc = 10,12 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 117,61 \text{ mq} = 1.190,21 \text{ €} \times \text{mese}.$$

Pertanto, l’ammontare del canone di locazione nell’anno 2013, alla data del 01.03.2013 (data della successione), è determinato in 1.190,21 € x mese x 10 mesi = 11.902,13 €.



I canoni di locazione dall'anno 2014 al settembre del 2021 sono stati determinati considerando i coefficienti della tabella ISTAT per la traduzione dei valori monetari ai suddetti anni (vedi allegato n. 10).

Periodo di riferimento	Valore percentuale Istat	Valore locativo €/mese	Mesi	Valore locativo annuo
Anno 2014	-0,10	€ 1.189,02	12	€ 14.268,24
Anno 2015	0,00	€ 1.190,21	12	€ 14.282,52
Anno 2016	0,40	€ 1.194,97	12	€ 14.339,65
Anno 2017	0,80	€ 1.199,73	12	€ 14.396,78
Anno 2018	1,00	€ 1.202,11	12	€ 14.425,35
Anno 2019	0,40	€ 1.194,97	12	€ 14.339,65
Anno 2020	-0,20	€ 1.187,83	12	€ 14.253,95
Settembre 2021	2,60	€ 1.221,16	9	€ 10.990,40
TOTALE				€ 111.296,54

Pertanto il totale del valore locativo dal giugno 2013 ad oggi, dell'appartamento oggetto della domanda di divisione, sito in Napoli alla Via Alessandro Manzoni n. 50, è pari ad:

11.902,13 € + 111.296,54 € = **123.198,67 € (centoventitremila centonovantotto /67).**

Tale importo dovrà essere assegnato *** in quanto usufruttuaria dell'unità immobiliare e pertanto ne può godere dei propri "frutti".

Infine i terreni ubicati nel Comune di Roccadaspide (SA) ed identificati presso l'Ufficio del Catasto Terreni (vedi allegato n.3) sono:

- Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 201, cast. frutteto di classe 3, superficie 2,5695 ha (ettari), R. D. Euro 33,18 e R. A. Euro 59,72.



- Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 265, cast. frutteto di classe 3, superficie 76.30 are, R. D. Euro 9,85 e R. A. Euro 17,73.
- Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 266, cast. frutteto di classe 3, superficie 34.80 are, R. D. Euro 4,49 e R. A. Euro 8,09.

Essi sono indivisi e in comune tra le parti.



RISPOSTA AL QUESITO 8: FORNISCA, INFINE, IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO OGNI ALTRO ELEMENTO RITENUTO UTILE AI FINE DELLA DECISIONE.

Lo scrivente riferisce che ad oggi non vi sono ulteriori elementi utili per lo svolgimento della CTU.



RISPOSTA AL QUESITO 9: SI ADOPERI CONCRETAMENTE AL FINE DI
ADDIVENIRE AD UNA COMPOSIZIONE BONARIA DELLA LITE.

Lo scrivente riferisce che durante il corso delle operazioni peritali nessuna
delle parti interessate alla causa ha manifestato e/o proposto qualche
soluzione per arrivare ad un bonario componimento.

Ad ogni buon conto lo scrivente resta a disposizione delle parti interessate
per vagliare e/o trovare una soluzione per tentare un bonario
componimento.



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, restando comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per quant'altro possa occorrere.

ALLEGATI:

1. Tre verbali di accesso.
2. Allegato fotografico relativo allo stato dei luoghi: pag.24, foto n.44.
3. Documentazione catastale.
4. Ispezione ipotecaria.
5. Certificato di destinazione urbanistica Comune Roccadaspide (SA)
6. Progetto di divisione Terreni siti nel Comune di Roccadaspide (SA)
7. Comunicazione Comune di Napoli.
8. Accatastamento Immobile di via A. Manzoni n. 12, Napoli - DOCFA.
9. Quotazioni Immobiliari.
10. Tabelle per il calcolo dell'usufrutto e tabelle ISTAT.
11. Osservazione Avv. Chef;
12. Risposta alla Osservazione.

Napoli, 03 gennaio 2022

Il Consulente Tecnico
Ing. Diego Dente Gattola



RELAZIONE SUPPLETIVA

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

CAUSA

*** + ALTRI CONTRO

*** + ALTRI

(R.G. 33826/2014)

GIUDICE ISTRUTTORE

DOTT. FRANCESCO RUSSO

Napoli, 12 aprile 2022

Il Consulente Tecnico
Ing. Diego Dente Gattola



MANDATO

In data 09/03/2022 il sottoscritto Ing. Diego DENTE GATTOLA, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli al n. 10745, riceveva il provvedimento dell'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Pastore della VIII Sezione Civile del Tribunale di Napoli, dove invitava *“il CTU a riferire se è possibile sciogliere la comunione, formando tre quote (con eventuali conguagli) corrispondenti proporzionalmente a ciò che spetta a ciascuno dei tre condividenti, tenendo conto unitariamente sia degli appartamenti che dei terreni; rilevato inoltre che la relazione fa riferimento alla Relazione Notarile a firma del Notaio Dott. Michele Gennarini che lo scrivente non riesce a rinvenire in atti;”*.

Invitava, inoltre, il *“CTU e le parti ad indicare dove si trova il predetto documento”*.



RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO CONFERITO

Dallo studio della documentazione presente in atti e da quanto potuto constatare e verificare durante lo svolgimento delle operazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio, i beni che costituiscono la massa da dividere sono i seguenti:

1. Unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 553, subalterno 5, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq (escluse aree scoperte 136 mq) e R.C. Euro 1.820,51.

Tale immobile, situato nel Comune di Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, venne acquisito per intero dal de cuius ***, con atto di assegnazione di alloggio per notaio Pietro Rosanova del 16 novembre 1970 rep. 68529. Con atto di compravendita per notaio Pietro Rosanova del 16 novembre 1970 la Cooperativa Edilizia San Giovanni assegnava a *** la PIENA PROPRIETÀ dell'appartamento sito in Napoli alla Via Manzoni n. 50, nel "Parco Michelangelo", composto da cinque camere più accessori, al primo piano, interno tre, con le proporzioni diritti ai locali seminterrati.

2. Unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI,



foglio 9, particella 194, subalterno 4, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 132 mq (escluse aree scoperte 125 mq) e R.C. Euro 1.820,51.

Tale immobile, situato nel Comune di Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, venne acquistato per intero dalla de cuius ***, con atto di compravendita per notaio Giuseppe Dente in data 07 febbraio 1961 rep. 4814.

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Napoli 1, per l'Ispezione Ipotecaria (vedi allegato n. 4) non risulta più la nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 15 ottobre 2002 ai nn. 27309/4980 – trattasi di iscrizione di ipoteca giudiziale nascente dal decreto ingiuntivo in data 07 maggio 2001 per una somma totale di euro 11.450,00 ad istanza del condominio di via Manzoni n. 50 – Napoli contro *** e ***, precisamente entrambe sulla quota di 1/8 in nuda proprietà dell'appartamento di via Manzoni n. 50 e per la quota di 1/24 in nuda proprietà dell'appartamento di via Manzoni n. 12, come indicato nella relazione notarile presente in atti redatta dal Notaio Dott. Michele Gennarini.

3. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 201, cast. frutteto di classe 3, superficie 2,5695 ha (ettari), R. D. Euro 33,18 e R. A. Euro 59,72.



4. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 265, cast. frutteto di classe 3, superficie 76.30 are, R. D. Euro 9,85 e R. A. Euro 17,73.
5. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 266, cast. frutteto di classe 3, superficie 34.80 are, R. D. Euro 4,49 e R. A. Euro 8,09.

I suddetti terreni, situati nel Comune di Roccadaspide (SA), pervennero in esclusiva proprietà alla signora Giuliani Carmela con atto di divisione per notaio Ugo de Cesare rep. 5519 del 05 settembre 1958.

Dallo studio della documentazione presente in atti, in particolare della Relazione Notarile presente, a firma del Notaio Dott. Michele Gennarini, la dichiarazione di successione n. 224/2018, contro ***, in quanto deceduto in data 10 febbraio 1998 e successivamente con la dichiarazione di successione n. 273/2018, presente in atti, contro ***, in quanto deceduta in data 15 maggio 2011, ad oggi i beni oggetto della massa da dividere, su indicati, sono così suddivisi nelle seguenti quote:

L'immobile sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, è suddiviso nelle seguenti quote:

1. ***— figlia di ***e di ***



assegnataria della quota spettante di 251/1000 e della nuda proprietà della quota di 125/1000;

2. ***— figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 249/1000 e della nuda proprietà della quota di 125/1000;
3. *** – figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 1/4;
4. *** – germana di ***e di *** legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 1/4.

Per quanto riguarda, invece, l'immobile sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, esso è suddiviso nelle seguenti quote:

1. ***— figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 21/250 e della nuda proprietà della quota di 42/1000.
2. ***— figlia di ***e di ***assegnataria



della quota spettante di 41/500 e della nuda proprietà della quota di 41/1000.

3. ***— figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 21/250.
4. ***— germana di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 33334/100000 e legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 83/1000.
5. *** — moglie del de cuius ***assegnataria della quota spettante di 11111/100000.
6. *****- figlio di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 11111/100000.
7. ***- figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 11111/100000.

Infine, per quanto riguarda i terreni siti nel Comune di Roccadaspide (SA), identificati al Catasto Terreni al foglio 58, particelle: 201, 265 e 266, essi sono suddivisi nelle seguenti quote:



1. ***– figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 21/250 e della nuda proprietà della quota di 42/1000.
2. ***– figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 41/500 e della nuda proprietà della quota di 41/1000.
3. *** – figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 21/250.
4. ***– germana di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 3/9 e legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 83/1000.
5. ***– moglie del de cuius ***assegnataria della quota spettante di 1/9.
6. ***- figlio di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 1/9.



7. ***- figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 1/9.

In merito a quanto richiesto dal Giudice, il quale invitava *“il CTU a riferire se è possibile sciogliere la comunione, formando tre quote (con eventuali conguagli) corrispondenti proporzionalmente a ciò che spetta a ciascuno dei tre condividenti, tenendo conto unitariamente sia degli appartamenti che dei terreni;”* lo scrivente riferisce che non è possibile procedere come richiesto, in quanto per quanto riguarda l'appartamento sito in Napoli alla via Manzoni n. 12 e i Terreni siti nel Comune di Roccadaspide (SA) i condividenti non sono tre, bensì sette.

Quindi non è possibile un'attribuzione in natura dell'appartamento sito in Napoli alla via Manzoni n. 12 e i Terreni siti nel Comune di Roccadaspide (SA), in quanto le condividenti ***, *** e *** posseggono solo una quota delle proprietà suddette.

L'unica proprietà dove si potrebbero formare tre quote (con eventuali conguagli) corrispondenti proporzionalmente a ciò che spetta a ciascuno dei tre condividenti è l'appartamento sito in Napoli alla via Manzoni n.50. Come indicato nella Relazione finale, presentata dallo scrivente in data 03 gennaio 2022, non è possibile predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, come richiesto dal mandato conferito dal Giudice. Pertanto lo scrivente ha proceduto con la stima



dell'immobile valutando il più probabile valore di mercato dell'immobile ad **€ 543.605,46 (cinquecentoquarantatremilaseicentocinque/46).**

Da tale importo si deve decurtare il 15% come è indicato nella tabella per il conteggio dell'usufrutto, del quale gode ***, ad oggi ha 92 anni e facendo riferimento alla tabella allegata (vedi allegato n. 10) la percentuale di usufrutto relativa è del 15%.

Pertanto si ha:

$543.605,46 \text{ €} \times 15\% = \mathbf{81.540,82 \text{ €}}$ quota spettante *** in qualità di usufruttuaria dell'immobile.

Quindi si ha che $543.605,46 \text{ €} - 81.540,82 \text{ €} = 462.064,64 \text{ €}$.

Tale importo, di € 462.064,64, dovrà essere suddiviso in base alle quote spettanti tra gli eredi secondo quanto indicato nella sottostante Tabella A:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	251/1000	115.978,22 €
***	di nuda proprietà	125/1000	57.758,08 €
Totale			173.736,30 €
***	di proprietà	249/1000	115.054,10 €
***	di nuda proprietà	125/1000	57.758,08 €
Totale			172.812,18 €
***	di proprietà	1/4	115.516,16 €
TOTALE			462.064,64 €

Pertanto si dovrebbe procedere ad un sorteggio per poter assegnare alle condividenti: ***, ***e ***, l'abitazione di via Manzoni n. 50 in Napoli.



Dopodiché colei che vince il sorteggio, e quindi le viene assegnato l'appartamento di via Manzoni n. 50 in Napoli, dovrà decidere se liquidare ***per l'usufrutto, o meno, per l'importo di euro **81.540,82** (ottantunomilacinquecentoquaranta/82), e per gli importi indicati in tabella A. Gli altri condividenti che non hanno vinto il sorteggio hanno, pertanto, il diritto ai conguagli corrispondenti proporzionalmente a ciò che spetta a ciascuno dei tre condividenti come indicato nella tabella A.

Ad ogni buon conto, lo scrivente, in scienza e coscienza, riferisce che durante le operazioni peritali le parti in causa hanno più volte manifestato la loro impossibilità di disporre dei mezzi economici necessari per procedere con i conguagli in questione.

Tale considerazione viene ribadita e confermata dall'avv. Luigi De Manes il quale nella sua PEC in data 13 marzo 2022 evidenzia il *“fatto che nessuno dei condividenti ha la “forza finanziaria” di ricevere l'intero immobile di via Manzoni n. 50 – ovvero circa metà di esso, nella improbabile ipotesi in cui detto immobile sia comodamente divisibile – dando il conguaglio agli altri condividenti”* (vedi allegato A).

In conclusione lo scrivente riferisce, come su detto, che non è possibile sciogliere la comunione, formando tre quote (con eventuali conguagli) corrispondenti proporzionalmente a ciò che spetta a ciascuno dei tre condividenti, tenendo conto unitariamente sia degli appartamenti siti in Napoli alla via Manzoni n. 12 e n. 50 che dei Terreni siti nel Comune di



Roccadaspide (SA), in quanto per l'appartamento sito in Napoli alla via Manzoni n. 12 e per Terreni siti nel Comune di Roccadaspide (SA) i condividenti non sono tre, bensì sette.

L'unico immobile dove potrebbe essere possibile sciogliere la comunione, per quanto su detto, formando tre quote (con eventuali conguagli) corrispondenti proporzionalmente a ciò che spetta a ciascuno dei tre condividenti, è l'abitazione di via Manzoni n. 50 in Napoli.

Tuttavia tale possibilità di scioglimento della comunione tiene conto solo di un bene immobiliare e non di tutti i beni, come invece è stato indicato dal Giudice nel provvedimento invitando: *“il CTU a riferire se è possibile sciogliere la comunione, formando tre quote (con eventuali conguagli) corrispondenti proporzionalmente a ciò che spetta a ciascuno dei tre condividenti, **tenendo conto unitariamente sia degli appartamenti che dei terreni**”*.

Infine, in merito alla Relazione Notarile a firma del Notaio Dott. Michele Gennarini la quale non si riusciva a rinvenire in atti e per la quale, quindi, l'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Pastore invita il sottoscritto e le parti ad indicare dove si trova il predetto documento, lo scrivente riferisce che ha rinvenuto tale documento nel fascicolo telematico del Tribunale di Napoli nella produzione dell'Avv. Luigi De Manes, il nome completo del file è *“relazione notarile CON ALLEGATI TITOLI.pdf.p7m”*, depositata in data 10/04/2017.



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, restando comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per quant'altro possa occorrere.

ALLEGATO:

A) P.E.C. dell'avvocato Luigi De Manes in data 13 marzo 2022.

Napoli, 12 aprile 2022

Il Consulente Tecnico
Ing. Diego Dente Gattola



RELAZIONE SUPPLETIVA

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

CAUSA

***+ ALTRI CONTRO

***+ ALTRI

(R.G. 33826/2014)

GIUDICE ISTRUTTORE

DOTT. FRANCESCO RUSSO

Napoli, 25 luglio 2022

Il Consulente Tecnico
Ing. Diego Dente Gattola



MANDATO

Il sottoscritto Ing. Diego DENTE GATTOLA, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli al n. 10745, riceveva il provvedimento dell'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Pastore della VIII Sezione Civile del Tribunale di Napoli, con il quale invitava *“il CTU a dare risposta a quanto già richiesto con l'ordinanza del 19.2.2022, considerando che, a tal fine:*

I) è necessario indicare:

- *il valore dei beni in comunione singolarmente (appartamenti e terreni) e complessivamente;*
- *il valore della quota spettante a ciascun convivente;*

II) la comunione ereditaria va sciolta nella sua interezza per cui:

- *o si divide tutto (appartamenti e terreni e/o loro quote) in natura, se possibile, o si vende tutto (limitatamente alle quote appartenenti ai conviventi in causa)”.*



RISPOSTA AL MANDATO

In riferimento alla prima richiesta del Giudice, per la quale:

“I) è necessario indicare:

- il valore dei beni in comunione singolarmente (appartamenti e terreni) e complessivamente;*
- il valore della quota spettante a ciascun convivente;”*

lo scrivente riferisce che il bene in comunione, che appartiene solo ai conviventi in causa, è **1)** l'unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 553, subalterno 5, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq (escluse aree scoperte 136 mq) e R.C. Euro 1.820,51.

Tale immobile, situato nel Comune di Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, venne acquisito per intero dal de cuius ***, con atto di assegnazione di alloggio per notaio Pietro Rosanova del 16 novembre 1970 rep. 68529.

Con atto di compravendita per notaio Pietro Rosanova del 16 novembre 1970 la Cooperativa Edilizia San Giovanni assegnava a *** la PIENA PROPRIETÀ dell'appartamento sito in Napoli alla Via Manzoni n. 50, nel “Parco Michelangelo”, composto da cinque camere più accessori, al primo piano, interno tre, con le proporzionali diritti ai locali seminterrati.



Tale immobile è suddiviso nelle seguenti quote:

1. ***— figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 251/1000 e della nuda proprietà della quota di 125/1000;
2. ***— figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 249/1000 e della nuda proprietà della quota di 125/1000;
3. ***— figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 1/4;
4. ***— germana di ***e di ***, legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 1/4.

Come indicato nella Relazione finale, presentata dallo scrivente in data 03 gennaio 2022, non è possibile predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, come richiesto dal mandato conferito dal Giudice. Pertanto lo scrivente ha proceduto con la stima dell'immobile valutando il suo più probabile valore di mercato ad

€ 543.605,46 (cinquecentoquarantatremilaseicentocinque/46).



Da tale importo si deve decurtare il 15%, come è indicato nella tabella per il conteggio dell'usufrutto del quale gode la ***la quale, essendo ***, ad oggi ha 92 anni e facendo riferimento alla tabella allegata (vedi allegato B) la percentuale di usufrutto relativa è del 15%.

Pertanto si ha:

543.605,46 € x 15% = **81.540,82 €** quota spettante alla signora ***in qualità di usufruttuaria dell'immobile.

Quindi si ha che 543.605,46 € - 81.540,82 € = 462.064,64 €.

Tale importo, di € 462.064,64, dovrà essere suddiviso in base alle quote spettanti tra gli eredi secondo quanto indicato nella sottostante Tabella:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	251/1000	115.978,22 €
***	di nuda proprietà	125/1000	57.758,08 €
Totale			173.736,30 €
***	di proprietà	249/1000	115.054,10 €
***	di nuda proprietà	125/1000	57.758,08 €
Totale			172.812,18 €
***	di proprietà	1/4	115.516,16 €
TOTALE			462.064,64 €

Mentre i beni in comunione che appartengono non solo ai condividenti in causa ma anche agli altri condividenti, sono:

2) L'unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, identificata al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 194, subalterno 4, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 132 mq (escluse aree scoperte 125 mq) e R.C. Euro 1.820,51.



Tale immobile, situato nel Comune di Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, venne acquistato per intero dalla de cuius signora *** (madre di ***, *** e ***), nata a ***, con atto di compravendita per notaio Giuseppe Dente in data 07 febbraio 1961 rep. 4814.

Tale immobile è suddiviso nelle seguenti quote:

- MARTUSCELLI Carmen nata a Sala Consilina (SA) il 28 maggio 1950 – figlia di MARTUSCELLI Cesare e di MORGANTI Emilia assegnataria della quota spettante di 21/250 e della nuda proprietà della quota di 42/1000.
- MARTUSCELLI Marina nata a Napoli il 18 giugno 1960 – figlia di MARTUSCELLI Cesare e di MORGANTI Emilia assegnataria della quota spettante di 41/500 e della nuda proprietà della quota di 41/1000.
- ***– figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 21/250.
- ***– germana di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 33334/100000 e legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 83/1000.



- *** – moglie del de cuius *** assegnataria della quota spettante di 11111/100000.
- ***- figlio di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 11111/100000.
- ***- figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 11111/100000.

Come indicato nella Relazione finale, presentata dallo scrivente in data 03 gennaio 2022, non è possibile predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, come richiesto dal mandato conferito dal Giudice. Pertanto lo scrivente ha proceduto con la stima dell'immobile valutando il suo più probabile valore di mercato ad

€605.680,17 (seicentocinquemilaseicentoottanta/17).

Da tale importo si deve decurtare il 15%, come è indicato nella tabella per il conteggio dell'usufrutto del quale gode la signora ***la quale, essendo nata a ***, ad oggi ha 92 anni e facendo riferimento alla tabella allegata (vedi allegato B) la percentuale di usufrutto è del 15%.

Pertanto si ha:

605.680,17 € x 15% = **90.852,03 €** quota spettante alla signora

***in qualità di usufruttuaria dell'immobile.



Quindi si ha che 605.680,17 € - 90.852,03 € = **514.828,14 €**.

Tale importo, di € 514.828,14, dovrà essere suddiviso in base alle quote spettanti tra gli eredi secondo quanto indicato nella sottostante Tabella:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	21/250	43.264,44 €
***	di nuda proprietà	42/1000	21.641,66 €
Totale			64.906,10 €
***	di proprietà	41/500	42.234,79 €
***	di nuda proprietà	41/1000	21.126,83 €
Totale			63.361,62 €
***	di proprietà	21/250	43.264,44 €
***	di proprietà	33334/100000	171.631,66 €
***	di proprietà	11111/100000	57.221,44 €
***	di proprietà	11111/100000	57.221,44 €
***	di proprietà	11111/100000	57.221,44 €
TOTALE			514.828,14 €

3) Immobile deposito, sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano seminterrato, scala A, identificato al N. C. E. U. sezione CHI, foglio 9, particella 194, subalterno 58, z. c. 10C, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 7 mq e R.C. Euro 18,90.

Tale immobile è suddiviso nelle seguenti quote:

- ***— figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 21/250 e della nuda proprietà della quota di 42/1000.
- ***— figlia di ***e di ***assegnataria



della quota spettante di 41/500 e della nuda proprietà della quota di 41/1000.

- ***— figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 21/250.
- ***— germana di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 33334/100000 e legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 83/1000.
- *** — moglie del de cuius ***assegnataria della quota spettante di 11111/100000.
- ***- figlio di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 11111/100000.
- ***- figlia di ***e di ***assegnataria della quota spettante di 11111/100000.

Come indicato nella Relazione finale, presentata dallo scrivente in data 03 gennaio 2022, non è possibile predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, come richiesto dal mandato conferito dal Giudice. Pertanto lo scrivente ha proceduto con la stima



dell'immobile valutando il suo più probabile valore di mercato ad
€ 3.468,00 (tremilaquattrocentosessantotto/00).

Da tale importo si deve decurtare il 15%, come è indicato nella tabella per
il conteggio dell'usufrutto del quale gode la signora *** la quale, essendo
nata a ***, ad oggi ha 92 anni e facendo riferimento alla tabella allegata
(vedi allegato B) la percentuale di usufrutto è del 15%.

Pertanto si ha:

$3.468,00 \text{ €} \times 15\% = 520,20 \text{ €}$ quota spettante alla signora ***in qualità di
usufruttuaria dell'immobile.

Quindi si ha che $3.468,00 \text{ €} - 520,20 \text{ €} = 2.947,80 \text{ €}$.

Tale importo, di € 2.947,80, dovrà essere suddiviso in base alle quote
spettanti tra gli eredi secondo quanto indicato nella sottostante Tabella:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	21/250	247,73 €
***	di nuda proprietà	42/1000	123,92 €
Totale			371,65 €
***	di proprietà	41/500	241,83 €
***	di nuda proprietà	41/1000	120,96 €
Totale			362,79 €
***	di proprietà	21/250	247,73 €
***	di proprietà	33334/100000	982,72 €
***	di proprietà	11111/100000	327,64 €
***	di proprietà	11111/100000	327,64 €
***	di proprietà	11111/100000	327,64 €
TOTALE			2.947,80 €



Infine, vi sono i terreni siti nel Comune di Roccadaspide (SA), identificati al Catasto Terreni:

- 4) Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 201, cast. frutteto di classe 3, superficie 2,5695 ha (ettari), R. D. Euro 33,18 e R. A. Euro 59,72.
- 5) Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 265, cast. frutteto di classe 3, superficie 76.30 are, R. D. Euro 9,85 e R. A. Euro 17,73.
- 6) Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 266, cast. frutteto di classe 3, superficie 34.80 are, R. D. Euro 4,49 e R. A. Euro 8,09.

I suddetti terreni, situati nel Comune di Roccadaspide (SA), pervennero in esclusiva proprietà alla signora Giuliana Carmela con atto di divisione per notaio Ugo de Cesare rep. 5519 del 05 settembre 1958.

Tali immobili sono suddivisi nelle seguenti quote:

1. ***— figlia di ***assegnataria della quota spettante di 21/250 e della nuda proprietà della quota di 42/1000.
2. ***— figlia di ***assegnataria della quota spettante di 41/500 e della nuda proprietà della quota di 41/1000.



3. ***– figlia di ***assegnataria della quota spettante di 21/250.
4. ***– germana di *** assegnataria della quota spettante di 3/9 e legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 83/1000.
5. ***– moglie del de cuius ***assegnataria della quota spettante di 1/9.
6. ***- figlio di ***assegnataria della quota spettante di 1/9.
7. ***- figlia di ***assegnataria della quota spettante di 1/9.

Nella Relazione finale, presentata dallo scrivente in data 03 gennaio 2022, lo stesso aveva elaborato due soluzioni di divisione progettuali (come richiesto dal mandato) che ha proposto alle parti e, quindi, non aveva effettuato una stima degli immobili.

Pertanto, in riferimento a quanto chiesto dal Giudice, si dovrà procedere alla determinazione dell'attuale valore di mercato che verrà determinato



per i tre terreni nel Comune di Roccadaspide (SA) con la differenza del prezzo di mercato che varierà in base alle loro caratteristiche estrinseci ed intrinseci.

DEFINIZIONI E CONCETTI

Per la determinazione del valore di mercato dei tre appezzamenti di terreno situati nel Comune di Roccadaspide (SA) è stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo.

Il valore dei beni immobiliari dipende dalle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre le seconde sono specifiche del bene in esame.

Per i beni rurali le caratteristiche principali sono:

FATTORI ESTRINSECI:

- le caratteristiche igieniche quali la salubrità dell'aria;
- le caratteristiche topografiche come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;
- le caratteristiche climatiche, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- le caratteristiche geologiche concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante lo strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);



- le caratteristiche idrologiche, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- le caratteristiche demografiche ed economiche, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- le caratteristiche politiche, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- le caratteristiche agrarie quali quelle relative alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

FATTORI INTRINSECI:

- la posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- la superficie;
- la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;



- la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- presenza di acqua nel sottosuolo, sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
- presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale) presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- indirizzo produttivo e ordinamento culturale;
- presenza di vincoli, servitù attive e passive;
- particolari condizioni che determinano posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI TERRENI

I terreni oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio sono situati nel Comune di Roccadaspide (SA) e sono confinati fra di loro e, per gran parte della loro lunghezza, con la Strada Provinciale 414.

Essi sono identificati presso l'Ufficio del Catasto Terreni (vedi allegato 1A) come segue:

1. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 201, cast. frutteto di classe 3, superficie 2,5695 ha (ettari), R. D. Euro 33,18 e R. A. Euro 59,72.



2. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 265, cast. frutteto di classe 3, superficie 76.30 are, R. D. Euro 9,85 e R. A. Euro 17,73.
3. Terreno sito nel Comune di Roccadaspide (SA), identificato al Catasto Terreni al foglio 58, particella 266, cast. frutteto di classe 3, superficie 34.80 are, R. D. Euro 4,49 e R. A. Euro 8,09.

Infine le particelle risultano intestate a:

- ***— figlia di ***assegnataria della quota spettante di 21/250 e della nuda proprietà della quota di 42/1000.
- ***— figlia di ***assegnataria della quota spettante di 41/500 e della nuda proprietà della quota di 41/1000.
- ***— figlia di ***assegnataria della quota spettante di 21/250.
- ***— germana di *** assegnataria della quota spettante di 3/9 e legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 83/1000.



- ***– moglie del de cuius ***assegnataria della quota spettante di 1/9.
- ***- figlio di ****assegnataria della quota spettante di 1/9.
- ***- figlia di ****assegnataria della quota spettante di 1/9.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dal punto di vista urbanistico i terreni relativi alle particelle nn. 201, 265, e 266, riportate in Catasto Terreni al foglio n. 58, ricadono nella Zona E (Agricola) e nella Zona E2 (Agricola di massima tutela) così come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica secondo le N.T.A. del P.R.G.

Inoltre tali terreni ricadono in: Area P_utr2, P_utr3 della Carta della Pericolosità; Area R_utr1, R_utr2 della Carta del Rischio Frane; così come indicato sulla cartografia del progetto della *“Rivisitazione del piano stralcio per l’assetto idrogeologico (P.S.A.I.) dell’Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele”*. (vedi allegato 2A).



SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima “ordinaria”. Tra i vari aspetti economici, per la determinazione del congruo valore dei terreni, si ritiene procedere con quello di “valore di mercato”. Il valore di mercato determinato con il criterio “sintetico comparativo” rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che, con maggiore probabilità, verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni, nelle zone limitrofe, aventi caratteristiche simili e stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche proprie, intrinseche ed estrinseche, dei beni oggetto di stima.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO PER I TERRENI

Dai dati desunti dalla pubblicazione su siti di annunci specializzati (come: Immobiliare.it, casa.it, Tecnocasa, Tecnorete, Gruppo Toscano, ecc.) è emerso che il valore medio unitario a mq di superficie commerciale di abitazioni di tipo civile in condizioni di finitura e di conservazione ordinarie, cioè prevalente nella zona di riferimento, è pari a 3,34 €/mq (vedi allegato D).



Le quotazioni dei valori fondiari medi unitari, riferiti ad unità di superficie ed a tipologia di coltura, riportano nella *“Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590”*, per la zona censita n°5, riferita alla Valle del Calore e Alto Cilento nella quale è compreso il Comune di Roccadaspide (SA) per il tipo di coltura Castagneto da frutto (come indicato nelle visure catastali, vedi allegato A), una valutazione fondiaria media unitaria di 9.400,00 €/ ha, uguale a circa 0,94 €/mq (vedi allegato D).

Si può ritenere, pertanto, sufficientemente attendibile un valore di mercato unitario pari alla media dei valori massimo e minimo dei suddetti terreni, cioè 2,14 €/mq.

VALUTAZIONE

La stima effettuata si basa sulla metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo.

Le superfici da considerare per la determinazione del valore di mercato finale dei terreni sono:

- per la particella 201 la superficie è di 25.695 mq;
- per la particella 265 la superficie è di 7.630 mq;
- per la particella 266 la superficie è di 3.480 mq.

Pertanto si ha che:



Il più probabile valore di mercato della particella 201 è pari ad 2,14 €/mq x 25.695 mq = 54.987,30 € (cinquantaquattromilanovecento ottantasette/30).

Da tale importo si deve decurtare il 15%, come è indicato nella tabella per il conteggio dell'usufrutto del quale gode la *** la quale, essendo nata a ***, ad oggi ha 92 anni e facendo riferimento alla tabella allegata (vedi allegato B) la percentuale di usufrutto è del 15%, pertanto si ha:

54.987,30 € x 15% = **8.248,095 €** quota spettante alla signora ***in qualità di usufruttuaria dell'immobile.

Quindi si ha che 54.987,30 € - 8.248,095 € = 46.739,21 €.

Tale importo, di 46.739,21 €, dovrà essere suddiviso in base alle quote spettanti tra gli eredi secondo quanto indicato nella sottostante Tabella:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	21/250	3.927,84 €
***	di nuda proprietà	42/1000	1.964,79 €
Totale			5.892,63 €
***	di proprietà	41/500	3.834,36 €
***	di nuda proprietà	41/1000	1.918,05 €
Totale			5.752,41 €
***	di proprietà	21/250	3.927,86 €
***	di proprietà	1/3	15.581,50 €
***	di proprietà	1/9	5.194,94 €
***	di proprietà	1/9	5.194,94 €
***	di proprietà	1/9	5.194,94 €
TOTALE			46.739,21 €

Il più probabile valore di mercato della particella 265 è pari ad 2,14 €/mq x 7.630 mq = 16.328,20 € (sedicimilatrecentoventotto/20).



Da tale importo si deve decurtare il 15%, come è indicato nella tabella per il conteggio dell'usufrutto del quale *** la quale, essendo nata a ***, ad oggi ha 92 anni e facendo riferimento alla tabella allegata (vedi allegato B) la percentuale di usufrutto è del 15%, pertanto si ha:

$16.328,20 \text{ €} \times 15\% = 2.449,23 \text{ €}$ quota spettante alla ***in qualità di usufruttuaria dell'immobile.

Quindi si ha che $16.328,20 \text{ €} - 2.449,23 \text{ €} = 13.878,97 \text{ €}$.

Tale importo, di 13.878,97 €, dovrà essere suddiviso in base alle quote spettanti tra gli eredi secondo quanto indicato nella sottostante Tabella:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	21/250	1.166,35 €
***	di nuda proprietà	42/1000	583,43 €
Totale			1.749,78 €
***	di proprietà	41/500	1.138,59 €
***	di nuda proprietà	41/1000	569,55 €
Totale			1.708,15 €
***	di proprietà	21/250	1.166,36 €
***	di proprietà	1/3	4.626,85 €
***	di proprietà	1/9	1.542,61 €
***	di proprietà	1/9	1.542,61 €
***	di proprietà	1/9	1.542,61 €
TOTALE			13.878,97 €

Il più probabile valore di mercato della particella 266 è pari ad 2,14 €/mq x 3.480 mq = 7.447,20 € (settemilaquattrocentoquarantasette/20).

Da tale importo si deve decurtare il 15% come è indicato nella tabella per il conteggio dell'usufrutto del quale gode la ***la quale, essendo nata a ***,



ad oggi ha 92 anni e facendo riferimento alla tabella allegata (vedi allegato B) la percentuale di usufrutto è del 15%, pertanto si ha:

7.447,20 € x 15% = **1.117,08 €** quota spettante alla *** in qualità di usufruttuaria dell'immobile.

Quindi si ha che 7.447,20 € - 1.117,08 € = 6.330,12 €.

Tale importo, di 6.330,12 €, dovrà essere suddiviso in base alle quote spettanti tra gli eredi secondo quanto indicato nella sottostante Tabella:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	21/250	531,97 €
***	di nuda proprietà	42/1000	266,10 €
Totale			798,07 €
***	di proprietà	41/500	519,31 €
***	di nuda proprietà	41/1000	259,77 €
Totale			779,08 €
***	di proprietà	21/250	531,97 €
***	di proprietà	3/9	2.110,28 €
***	di proprietà	1/9	703,58 €
***	di proprietà	1/9	703,58 €
***	di proprietà	1/9	703,58 €
TOTALE			6.330,12 €

In conclusione, per quanto richiesto dal Giudice, si è determinato:

- il valore del bene e il valore della quota spettante a ciascun convivente per l'unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50, piano primo, interno tre, la quale è un bene in comunione solo tra i conviventi in causa, cioè:

○ *** — figlia di ***



assegnataria della quota spettante di 251/1000 e della nuda proprietà della quota di 125/1000;

- ***– figlia di ***assegnataria della quota spettante di 249/1000 e della nuda proprietà della quota di 125/1000;
- ***– figlia di ***assegnataria della quota spettante di 1/4;
- ***– germana di *** legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 1/4.

Per un totale del valore del bene e della quota spettante a ciascun convivente pari ad:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	251/1000	115.978,22 €
***	di nuda proprietà	125/1000	57.758,08 €
Totale			173.736,30 €
***	di proprietà	249/1000	115.054,10 €
***	di nuda proprietà	125/1000	57.758,08 €
Totale			172.812,18 €
***	di proprietà	1/4	115.516,16 €
TOTALE			462.064,64 €



Infine bisogna considerare anche l'importo totale di **81.540,82 €** quota spettante alla ***in qualità di usufruttuaria dell'immobile.

- il valore del bene e il valore della quota spettante a ciascun convivente per l'unità immobiliare, comprensiva di un locale deposito situato al piano seminterrato, sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 12, piano primo, interno tre, la quale è un bene in comunione che appartiene non solo ai conviventi in causa ma anche agli altri conviventi, cioè:

- ***– figlia di ***assegnataria della quota spettante di 21/250 e della nuda proprietà della quota di 42/1000.
- ***– figlia di ***assegnataria della quota spettante di 41/500 e della nuda proprietà della quota di 41/1000.
- ***– figlia di ***assegnataria della quota spettante di 21/250.
- ***– germana di *** assegnataria della quota spettante di



33334/100000 e legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 83/1000.

- ***- moglie del de cuius ***assegnataria della quota spettante di 11111/100000.
 - ***- figlio di *** assegnataria della quota spettante di 11111/100000.
 - ***- figlia di *** assegnataria della quota spettante di 11111/100000.
- il valore del bene e il valore della quota spettante a ciascun convivente per i terreni situati nel Comune di Roccadaspide (SA), i quali sono un bene in comunione che appartengono non solo ai conviventi in causa ma anche agli altri conviventi, cioè:
- ***- figlia di ***assegnataria della quota spettante di 21/250 e della nuda proprietà della quota di 42/1000.
 - ***- figlia di ***



assegnataria della quota spettante di 41/500 e della nuda proprietà della quota di 41/1000.

- ***– figlia di ***assegnataria della quota spettante di 21/250.
- ***– germana di *** assegnataria della quota spettante di 3/9 e legataria del diritto di usufrutto della quota disponibile pari a 83/1000.
- ***– moglie del de cuius ***assegnataria della quota spettante di 1/9.
- ***- figlio di *** assegnataria della quota spettante di 1/9.
- ***- figlia di *** assegnataria della quota spettante di 1/9.

Per un totale del valore del bene e della quota spettante a ciascun convivente pari ad:



EREDI	QUOTA		VALORE
****	di proprietà	21/250	49.138,32 €
****	di nuda proprietà	42/1000	24.579,90 €
Totale			73.718,22 €
****	di proprietà	41/500	47.968,87 €
****	di nuda proprietà	41/1000	23.995,17 €
Totale			71.964,04 €
****	di proprietà	21/250	49.138,36 €
****	di proprietà	1/3	194.933,01 €
****	di proprietà	1/9	64.990,20 €
****	di proprietà	1/9	64.990,20 €
****	di proprietà	1/9	64.990,20 €
TOTALE			584.724,23 €

Infine bisogna considerare anche l'importo totale di **103.186,64 €** quota spettante alla ***in qualità di usufruttuaria dell'immobile.



In riferimento alla seconda richiesta del Giudice, per la quale:

“II) la comunione ereditaria va sciolta nella sua interezza per cui:

- o si divide tutto (appartamenti e terreni e/o loro quote) in natura, se possibile, o si vende tutto (limitatamente alle quote appartenenti ai conviventi in causa).”*

lo scrivente riferisce che i beni, per quanto indicato nella Relazione finale presentata dallo stesso in data 03 gennaio 2022 e nelle risposte alla Relazione Suppletiva presentata dallo scrivente in data 12 aprile 2022, non si possono suddividere in natura.



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, restando comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per quant'altro possa occorrere.

ALLEGATI:

- A. Documentazione catastale.
- B. Tabelle per il calcolo dell'usufrutto.
- C. Certificato di destinazione urbanistica Comune Roccadaspide (SA).
- D. Quotazioni immobiliari dei terreni.

Napoli, 25 luglio 2022

Il Consulente Tecnico
Ing. Diego Dente Gattola



RELAZIONE

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

CAUSA

*** + ALTRI CONTRO

***+ ALTRI

(R.G. 33826/2014)

GIUDICE ISTRUTTORE

DOTT. FRANCESCO RUSSO

Napoli, 26 ottobre 2023

Il Consulente Tecnico
Ing. Diego Dente Gattola



MANDATO

Il sottoscritto Ing. Diego DENTE GATTOLA, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli al n. 10745, riceveva il provvedimento dell'Ill.mo Giudice Dott. Pietro Lupi della VIII Sezione Civile del Tribunale di Napoli, nel quale si legge:

“Il Giudice, dott. Pietro Lupi,

esaminati gli atti;

vista la sentenza non definitiva depositata in pari data;

rilevato:

- 1) che per l'appartamento di via Manzoni, n. 50, non è indicata l'epoca di costruzione del fabbricato e non vi è menzione di licenze edilizie o altri titoli (non sembra che il CTU abbia fatto ricerche al Comune o anche più semplicemente presso l'amministratore o alti condomini del fabbricato);*
- 2) che per l'appartamento di Via Manzoni 12, con annessa cantinola, occorre rimuovere la piccola veranda in alluminio presente sul balcone che allo stato ne impedisce la commerciabilità e che, comunque, dopo l'eliminazione, occorrerà procedere ad un nuovo allineamento oggettivo catastale dell'immobile adeguando l'attuale planimetria (pag. 11 dell'allegato 8 alla CTU), che riporta il ripostiglio sebbene sia stato realizzato senza titolo abilitativo, al nuovo stato di fatto;*
- 3) che il CTU sembra avere calcolato il valore dell'usufrutto oggetto del legato in favore di *** su tutta la massa e non solo*



*sulla quota disponibile così come stabilito nel testamento di ***;*

visti gli artt. 186 e 191 e segg. c.p.c.

P.Q.M.

rimette la causa sul ruolo affinché il CTU voglia relazionare in ordine ai punti 1) e 3) ed invitando le parti alla rimozione del ripostiglio di cui al punto 2 ed a un nuovo allineamento catastale, pena l'incommerciabilità dell'immobile.

Fissa al CTU ed alle parti termine sino a 15gg. prima della nuova udienza, al primo, per il deposito di relazione integrativa e, alle parti, per fornire prova documentale dell'avvenuto espletamento di quanto previsto sub 2).

Rinvia all'udienza del 9 novembre 2023, ore 10,00.”.



RISPOSTA AL MANDATO

RISPOSTA AL PUNTO UNO

Lo scrivente riferisce che in data 24 luglio 2023 provvedeva a contattare l'amministratore del Condominio di Via Alessandro Manzoni n.50 – Napoli, al fine di chiedere informazioni o notizie in merito all'epoca di costruzione del fabbricato e/o la data di rilascio della licenza edilizia o altri titoli (*cfr.* allegato A).

La documentazione fornita dall'amministratore del Condominio fa riferimento ad una relazione redatta dal Direttore dei Lavori Ing. *** in costanza dei lavori che si stanno eseguendo al fabbricato.

Come si evince dalla documentazione il fabbricato venne edificato all'inizio degli anni 60 con licenza edilizia n.194 del 20/03/1964, perfezionata dalla variante approvata in data 02/03/1967.



RISPOSTA AL PUNTO TRE

Lo scrivente riferisce che in data 23 ottobre 2023 ha ricevuto una pec (posta elettronica certificata) dall'Avv. *** con la quale gli veniva comunicato il decesso *** (cfr. allegato B).

Ad ogni buon conto, lo scrivente in merito al punto tre, nel quale si chiede di calcolare il valore dell'usufrutto oggetto del legato in favore *** solo sulla quota disponibile, così come stabilito nel testamento del ***, riferisce che il valore della quota è di 1/4 della massa e, quindi, di un 1/4 del valore di ciascun bene.

Quindi, facendo riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata presso il Tribunale di Napoli in data 03 gennaio 2022 si ha che:

- 1) Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50 risulta, pertanto:

$$V_{mf} = V_{ua} \times S_c = 4.278,00 \text{ €/mq} \times 127,07 \text{ mq} = 543.605,46 \text{ €}.$$

Da tale importo bisogna considerare la quota disponibile che è di 1/4 del valore stimato, cioè:

$$543.605,46 \text{ €} \times 1/4 = 135.901,37 \text{ €}.$$

Inoltre, da tale importo si deve decurtare il 15%, come è indicato nella tabella per il conteggio dell'usufrutto del quale godeva *** la quale, essendo nata a Roccadaspide (SA) il 15 agosto 1929, all'epoca della CTU aveva 92 anni e facendo



referimento alla tabella allegata (*cfr.* allegato C) la percentuale di usufrutto è del 15%, pertanto si ha:

135.901,37 € x 15% = 20.385,20 € quota spettante *** in

qualità di usufruttuaria dell'immobile. Quindi si ha che 543.605,46 € - 20.385,20 € = 523.220,26 €.

Tale importo, di € 523.220,26, dovrà essere suddiviso in base alle quote spettanti tra gli eredi secondo quanto indicato nella sottostante Tabella:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	251/1000	131.328,29 €
***	di nuda proprietà	125/1000	65.402,53 €
Totale			196.730,82 €
***	di proprietà	249/1000	130.281,84 €
***	di nuda proprietà	125/1000	65.402,53 €
Totale			195.684,38 €
***	di proprietà	1/4	130.805,07 €
TOTALE			523.220,26 €

2) Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Napoli

alla via Alessandro Manzoni n. 12 risulta, pertanto:

$V_{mf} = V_{ua} \times S_c = 4.789,50 \text{ €/mq} \times 126,46 \text{ mq} = 605.680,17 \text{ €}$.

Da tale importo bisogna considerare la quota disponibile che è di 1/4 del valore stimato, cioè:

$605.680,17 \text{ €} \times 1/4 = 151.420,04 \text{ €}$.

Da tale importo si deve decurtare il 15% come è indicato nella tabella per il conteggio dell'usufrutto del quale godeva *** la quale, essendo nata a Roccadaspide (SA) il 15 agosto 1929, all'epoca della CTU aveva 92 anni e facendo



riferimento alla tabella allegata (cfr. allegato C) la percentuale di usufrutto è del 15%, pertanto si ha:

$$151.420,04 \times 15\% = 22.713,01 \text{ € quota spettante *** in}$$

qualità di usufruttuaria dell'immobile. Quindi si ha che 605.680,17 € -

$$22.713,01 \text{ €} = 582.967,16 \text{ €}.$$

Tale importo, di € 582.967,16, dovrà essere suddiviso in base alle quote spettanti tra gli eredi secondo quanto indicato nella sottostante Tabella:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	21/250	48.990,62 €
***	di nuda proprietà	42/1000	24.506,00 €
Totale			73.496,62 €
***	di proprietà	41/500	47.824,69 €
***	di nuda proprietà	41/1000	23.923,03 €
Totale			71.747,72 €
***	di proprietà	21/250	48.990,62 €
***	di proprietà	33334/100000	194.347,61 €
***	di proprietà	11111/100000	64.794,86 €
***	di proprietà	11111/100000	64.794,86 €
***	di proprietà	11111/100000	64.794,86 €
TOTALE			582.967,16 €

3) Il più probabile valore di mercato del locale deposito sito in Napoli alla

via Alessandro Manzoni n. 12 risulta, pertanto:

$$V_{mf} = V_{ua} \times S_c = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 2,89 \text{ mq} = 3.468,00 \text{ €}.$$

Da tale importo bisogna considerare la quota disponibile che è di 1/4 del valore stimato cioè:

$$3.468,00 \text{ €} \times 1/4 = 867,00 \text{ €}.$$

Da tale importo si deve decurtare il 15% come è indicato nella tabella

per il conteggio dell'usufrutto del quale godeva



*** la quale, essendo nata a Roccadaspide (SA) il 15 agosto 1929, all'epoca della CTU aveva 92 anni e facendo riferimento alla tabella allegata (cfr. allegato C) la percentuale di usufrutto è del 15%, pertanto si ha:

867,00 € x 15% = 130,05 € quota spettante *** in

qualità di usufruttuaria dell'immobile. Quindi si ha che 3.468,00 € -

130,05 € = 3.337,95 €.

Tale importo, di € 3.337,95, dovrà essere suddiviso in base alle quote spettanti tra gli eredi secondo quanto indicato nella sottostante Tabella:

EREDI	QUOTA		VALORE
***	di proprietà	21/250	294,07 €
***	di nuda proprietà	42/1000	174,90 €
Totale			468,97 €
***	di proprietà	41/500	288,40 €
***	di nuda proprietà	41/1000	172,07 €
Totale			460,46 €
***	di proprietà	21/250	294,07 €
***	di proprietà	33334/100000	1.001,51 €
***	di proprietà	11111/100000	370,98 €
***	di proprietà	11111/100000	370,98 €
***	di proprietà	11111/100000	370,98 €
TOTALE			3.337,95 €

- 4) In merito ai tre appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Roccadaspide (SA), lo scrivente aveva elaborato due soluzioni progettuali di divisione, che ha proposto alle parti quando ha presentato la Bozza di Relazione, nelle quali ha preso in considerazione le particelle n. 201 e n. 266, in quanto la particella n. 265 è un tratto di



strada provinciale che porta al Comune di Roccadaspide (*cfr.* allegato D).

Lo scrivente aveva elaborato una tabella nella quale venivano indicati: la denominazione della quota (Quota), i soggetti assegnatari (Ditta), le rispettive quote spettanti in percentuale (Percentuale di Proprietà (%)), la quota spettante in metri quadri di superficie nominale (Quota in mq di divisione (SN)) e la particella assegnata (Particella derivata).

La tabella è equivalente per entrambe le soluzioni progettuali di divisione in quanto la distinzione tra le due soluzioni è nella diversa conformità delle particelle frazionate, poiché la quota spettante in metri quadri di superficie nominale non cambia.

Come si può osservare dalle soluzioni progettuali di divisione proposte, tutte le particelle frazionate hanno un accesso sulla strada principale, sono situate tutte nella stessa zona e sono confinanti fra di loro (*cfr.* allegato D).

Quota	Ditta	Percentuale di Proprietà (%)	Quota in mq di divisione (SN)	Particella derivata
A	***	12%	3501,00	particella intera 266
B	***	12%	3501,00	particella 201/A
C	***	9%	2625,75	particella 201/B
D	***	34%	9919,50	particella 201/F



E	***	11%	3209,25	particella 201/C
F	***	11%	3209,25	particella 201/D
G	***	11%	3209,25	particella 201/E

Pertanto si ritiene di aver rispettato un progetto di comoda divisione in natura del bene, come richiesto dal mandato conferito dal Giudice, e quindi non nasce l'esigenza di formare quote a stralcio e conguagli in denaro.

Il sottoscritto C.T.U. riferisce che nel presentare la bozza di relazione aveva proposto le due soluzioni in questione lasciando la decisione alle parti su quale scegliere. Dal momento che nessuna delle parti ha espresso una preferenza in merito, si propone la seconda soluzione, in quanto rispetto alla prima soluzione vi è una migliore distribuzione delle aree di accesso, sulla strada, agli appezzamenti dei terreni (*cfr.* allegato D).

Ad ogni buon conto, per quanto indicato in sentenza, bisogna considerare la quota sulla disponibile che è di 1/4 sul valore dei terreni i quali, però, non sono stati stimati perché lo scrivente ha presentato un progetto di comoda divisione in natura del bene, come richiesto dal mandato conferito dal Giudice, e quindi non nasce l'esigenza di formare quote a stralcio e conguagli in denaro.

Quindi, si considera il totale delle superfici catastali dei terreni che è pari a 36.805,00 mq.



Da tale superficie bisogna considerare la quota disponibile che è di 1/4:

$$36.805,00 \text{ mq} \times 1/4 = 9.201,25 \text{ mq}.$$

Da tale valore si deve decurtare il 15% come è indicato nella tabella per

il conteggio dell'usufrutto del quale godeva *** la quale, essendo

nata a Roccadaspide (SA) il 15 agosto 1929, all'epoca della CTU

aveva 92 anni e facendo riferimento alla tabella allegata (cfr. allegato

C - allegato n. 10 della Relazione del 03 gennaio 2022) la percentuale

di usufrutto è del 15%, pertanto si ha: $9.201,25 \text{ mq} \times 15\% =$

$1.380,19 \text{ mq}$ quota spettante *** in qualità di usufruttuaria dei

terreni.

Quindi si ha che $36.805,00 \text{ mq} - 1.380,19 \text{ mq} = 35.424,81 \text{ mq}$.

Tale valore, di 35.424,81 mq, dovrà essere suddiviso in base alle quote

spettanti tra gli eredi secondo quanto indicato nella sottostante Tabella:

Eredi	Quota in (%)	Quota in mq
***	12%	4.250,98
***	12%	4.250,98
***	9%	3.188,23
***	34%	12.044,44
***	11%	3.896,73
***	11%	3.896,73
***	11%	3.896,73
TOTALE		35.424,81



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, restando comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per quant'altro possa occorrere.

ALLEGATI:

A. Relazione Tecnica Generale a firma del Direttore dei Lavori Ing.

***.

B. Comunicazione del 23 ottobre 2023 dell'Avv. Luigi De Manes.

C. Tabelle per il calcolo dell'usufrutto.

D. Progetto di divisione Terreni siti nel Comune di Roccadaspide (SA).

Napoli, 26 ottobre 2023

Il Consulente Tecnico
Ing. Diego Dente Gattola



RELAZIONE

TRIBUNALE DI NAPOLI
VIII SEZIONE CIVILE

CAUSA

***+ ALTRI CONTRO

***+ ALTRI

(R.G. 33826/2014)

GIUDICE ISTRUTTORE
DOTT. FRANCESCO RUSSO

Napoli, 12 gennaio 2026

Il Consulente Tecnico
Ing. Diego Dente Gattola



MANDATO

Il sottoscritto Ing. Diego DENTE GATTOLA, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli, riceveva, in data 20/10/2025, il provvedimento dell'Ill.mo Giudice Dott. Pietro Lupi della VIII Sezione Civile del Tribunale di Napoli nel quale si legge:

“ritenuta necessario, per poter disporre la vendita dell'immobile di Via Manzoni, n. 50, Napoli, che il CTU provveda ad integrare il proprio elaborato riferendo per detto immobile, così come richiesto nei quesiti nn. 5 e 6, in ordine all'epoca di costruzione del fabbricato, al titolo edilizio, alla conformità edilizia rispetto ai grafici licenziati (ove esistenti) e all'esistenza o inesistenza di pratiche di condono;”.



RISPOSTA

Precedentemente, in data 26 ottobre 2023 lo scrivente depositava una relazione al fine di rispondere alla richiesta dell'Ill.mo Giudice Dott. Pietro Lupi nella quale si chiedeva:

“1) che per l'appartamento di via Manzoni, n. 50, non è indicata l'epoca di costruzione del fabbricato e non vi è menzione di licenze edilizie o altri titoli (non sembra che il CTU abbia fatto ricerche al Comune o anche più semplicemente presso l'amministratore o alti condomini del fabbricato);”.

Nonostante lo scrivente avesse effettuato le dovute ricerche presso il Comune di Napoli non si era riusciti a risalire alla data di costruzione e alla licenza edilizia del fabbricato interessato. Pertanto, al fine di rispondere a quanto richiesto dal Giudice, lo scrivente ha tentato altre strade contattando, in data 24 luglio 2023, l'amministratore del Condominio di Via Alessandro Manzoni n.50 – Napoli, per chiedere informazioni o notizie in merito all'epoca di costruzione del fabbricato e/o la data di rilascio della licenza edilizia o altri titoli.

La documentazione fornita dall'amministratore del Condominio faceva riferimento ad una relazione redatta dall'Ing. ***, Direttore dei Lavori per degli interventi effettuati sul fabbricato interessato (cfr. allegato n. 1).



Dai documenti forniti si evince che il fabbricato venne edificato all'inizio degli anni 60 con licenza edilizia n.194 del 20/03/1964, perfezionata dalla variante approvata in data 02/03/1967.

Pertanto, in base alle indicazioni fornite nella relazione redatta dall'Ing. ***, lo scrivente, al fine di rispondere in maniera esaustiva a quanto richiesto nel provvedimento del Giudice, ha svolto delle ricerche presso gli Uffici Pubblici del Comune di Napoli e il Catasto, ed in data 10/11/2025 ha inviato una richiesta, presso l'Ufficio Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli, per una copia della licenza edilizia n.194 del 20/03/1964, perfezionata dalla variante approvata in data 02/03/1967 e copia dei suoi grafici (cfr. allegato n. 2).

In data 21/11/2025 il Comune di Napoli rispondeva che:

“Con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti di cui alla nota sopra indicata, si comunica che con i dati forniti e con i nominativi indicati non risultano pratiche edilizie negli archivi dello scrivente Servizio.”.

Come detto in precedenza lo scrivente, all'epoca della consulenza tecnica d'ufficio, aveva già svolto delle ricerche presso gli Uffici del Comune di Napoli le quali, però, non avevano portato ad alcun risultato.

Ad ogni buon conto, sulla scorta delle proprie esperienze pregresse, lo scrivente riferisce che per quanto riguarda gli edifici realizzati prima della Legge n. 765/1967 (Legge Ponte) non c'era l'obbligo, nei piccoli centri, di ottenere l'abitabilità. L'obbligo era limitato ai grandi centri



urbani, significando che solo le costruzioni situate all'interno di queste aree dovevano ricevere dal Comune un'autorizzazione preventiva (la licenza edilizia) per essere considerate legittime e successivamente veniva rilasciata anche l'abitabilità.

In seguito alle mie esperienze pregresse si è scoperto che il Comune di Napoli, durante il periodo inizio anni sessanta e fine anni settanta, archiviava insieme la licenza edilizia e l'abitabilità, pertanto si è proceduto ad effettuare degli accessi presso l'Ufficio "Sportello Unico Edilizia" del Comune di Napoli per cercare di risalire al numero di abitabilità con cui la pratica era stata archiviata.

In data 11/12/2025 lo scrivente è riuscito a rintracciare la pratica per il rilascio dell'abitabilità, nella quale c'era anche la licenza edilizia e ne ha fatto copia del fascicolo (cfr. allegato n. 3).

Si conferma che la licenza edilizia è il n.194 del 20/03/1964, perfezionata dalla variante approvata in data 02/03/1967 e corredata dai suoi grafici. Inoltre, in seguito alle ricerche effettuate, come sopra esposto, si è recuperata anche l'abitabilità n.98/67 e se ne è fatta una copia (cfr. allegati nn. 4 e 5).

Dallo studio della licenza si evince che il Comune di Napoli concede:

"... omissis ... si concede alla Cooperativa "S. Giovanni" fra dipendenti del Genio Civile di Napoli, rapp.ta dal sig. Mario Marfè, la variante di licenza edilizia n. 194 (rilasciata il 20 marzo 1964 per la costruzione di un fabbricato di sei piani, pianterreno rialzato compreso, oltre il



*cantinato, alla cupa San Giovanni) consistente in una nuova impostazione dell'edificio, da quota 62,50 a quota 72,50; nella variazione delle altezze dei singoli piani) nella modifica del perimetro dell'edificio; in un lieve aumento della superficie coperta; **nella modifica della distribuzione interna dei piani, dell'architettura delle facciate e dalle distanze del confine Russo** – Piramallo, il tutto in conformità dei grafici esibiti ed allegati a firma dell'ing. A. De Fez.....e vistati per il Comune di Napoli dall'Ing. Capo Divisione reggente Raffaele D'Aponte ... omissis ...*” (cfr. allegato n.4).

Pertanto, dal confronto tra la planimetria catastatale che corrisponde allo stato attuale dei luoghi, come verificato e confermato dallo scrivente, e la dichiarazione di conformità presentata in data 20/06/2025 (cfr. allegato n.6) e grafico “*pianta del piano tipo*” si evince una diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione e spostamento di tramezzi).

A tal riguardo lo scrivente riferisce che la planimetria catastale che indica lo stato attuale dei luoghi è quella che è stata presentata all'impianto meccanografico in data 30/06/1987 e, inoltre, che non sono state presentate altre variazioni di planimetrie catastali (cfr. allegato n. 7).

Inoltre, dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Condono Edilizio del Comune di Napoli non risulta presentata alcuna istanza/domanda di condono (cfr. allegato n. 8).

Dal confronto tra il grafico “*pianta del piano tipo*” e l'unica planimetria catastale si evince che non sono stati alterati i volumi, e non è stata variata



la destinazione d'uso, bensì si è realizzata solo una diversa distribuzione degli spazi interni la quale, ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) relativo alla diversa distribuzione degli spazi interni, non costituisce un abuso.

Dal momento che nella licenza di variante è stato concesso la “**modifica della distribuzione interna dei piani**” (cfr. allegato n. 4) e la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi, come certificato dallo scrivente (cfr. allegati nn. 6 e 7), si ritiene che c'è stata solo una variazione degli spazi interni dovuta all'abbattimento di tramezzi e realizzazione di nuovi.

Infatti, dal confronto tra la planimetria catastatale e la planimetria del piano tipo (indicata nella licenza edilizia) si evince che le modifiche realizzate sono:

- Ampliamento della cucina spostando in avanti il tramezzo e spostando anche l'ingresso;
- Demolizione di un tramezzo di separazione realizzando un unico ambiente e ottenendo, di seguito, una stanza più ampia.
- Ampliamento del salotto demolendo un tramezzo di separazione e realizzando un unico ambiente;

Pertanto, lo scrivente riferisce che ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia), la diversa distribuzione degli spazi interni non costituisce un abuso in quanto sono state realizzate delle modifiche minime non strutturali.



Inoltre non c'è stato aumento di volume e di superficie e non c'è stata una variante delle destinazioni d'uso.

In conclusione, lo scrivente, per quanto sopra esposto, conferma che le modifiche realizzate nell'immobile sito in Via Alessandro Manzoni n.50 – Napoli, identificato nel Catasto Fabbricati alla Sez. CHI, Foglio 9, Particella 553, Sub. 5, in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, rientrano nei limiti stabiliti dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) e che, quindi, non ci sono stati abusi edilizi.



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, restando comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per quant'altro possa occorrere.

ALLEGATI:

- 1) Relazione Tecnica Generale a firma del Direttore dei Lavori Ing. *** nella quale viene indicata la licenza edilizia (fornita dall'Amministratore del Condominio di Via Alessandro Manzoni n.50);
- 2) Risposta dal Comune di Napoli Servizio Sportello Unico Edilizia con esito negativo in merito alla licenza edilizia;
- 3) Verbale di presa visione della pratica edilizia – abitabilità n. 98/1967;
- 4) Licenza edilizia n.194 del 20/03/1964, perfezionata dalla variante approvata in data 02/03/1967 con tavole allegate;
- 5) Abitabilità n. 98/1967;
- 6) Dichiarazione di conformità a firma dello scrivente C.T.U. dell'appartamento di Via Alessandro Manzoni n.50, piano primo, interno n. 3 in Napoli;
- 7) Risposta dal Comune di Napoli Area Urbanistica, Ufficio Condono Edilizio con esito negativo in merito alla presentazione di eventuali pratiche di condono.

Napoli, 12 gennaio 2026

Il Consulente Tecnico
Ing. Diego Dente Gattola

