

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

N. 4625/2020 R.G. - Udienza del 23.09.2022

Attrice:

(avv. M. Falco)

Convenuto:

(avv. G. Palma)

- RELAZIONE DI CONSULENZA -

Il Giudice Dott.ssa Francesca Sequino

Il C.T.U. *ingegnere* Vincenzo De Michele

Data incarico	Data ultimazione	Rif. File	Relazione NR.
15 Ottobre 2021	Luglio 2022	699	TRNN/CTU/699

Tribunale di Napoli Nord

1. Premessa

Con Atto di Citazione nell'interesse della Sig.ra _____, gli avv.ti
Genoeffa Tarateta e Massimiliano Falco, premesso che:

*1) Le parti processuali del presente giudizio sono germani e sono i legittimi eredi dei loro
compianti genitori:*

- _____, _____ e deceduto in data
15.10.2011;

- _____, _____ e deceduta in data 11.02.2002.

*2) Gli odierni istanti sono comproprietari pro indiviso delle unità immobiliari di seguito
descritte a loro pervenute in virtù di successione ab intestato dei compianti genitori:*

- appartamento sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Giardini Traversa
Madonnelle n. civico 62 interno 21 Scala A, IV piano - riportato nel catasto
fabbricati del comune di Giugliano in Campania con i seguenti dati: Foglio 54 -
particella 130 - subalterno 181 - Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza Vani 6 -
superficie in mq 92 - rendita catastale 433,82;

- box garage posto al piano terra del medesimo fabbricato riportato nel catasto fabbricati
del comune di Giugliano in Campania con i seguenti dati: Foglio 54 - Particella 130
- subalterno 66 - categoria C/6 - Classe 1 - consistenza mq 10 - rendita catastale
euro 23,24

- denuncia di successione _____ n. 1019 Volume 9990 presentata
all'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, in data 13.06.2014; denuncia di successione
_____ n. 1020 Volume 9990 presentata all'Agenzia delle Entrate
di Napoli 2 in data 13.06.2014

- che le predette unità immobiliari sono pervenute ai genitori dei germani _____ e

*in virtù di regolare atto di compravendita stipulato in data 26.04.1995,
tra i coniugi _____ e la società Italcodes a r.l. con rogito a firma del
Notaio Nicola Angelo;*

*- inoltre le parti del presente giudizio sono comproprietari di tutti i beni materiali
presenti all'interno dell'abitazione alla data del decesso del compianto _____.*

*3) Il suindicato cespite ereditario risulta meglio descritto nella relazione notarile a firma del
Notaio dott. G. Cioffi, versata in atti anche per fornire la certezza del diritto complessivo
(comunione ereditaria) nonché la reciproca legittimazione delle parti del presente giudizio;*

*4) Che l'immobile suindicato è occupato sin dal mese di settembre 2011, dal germano
_____ che lo utilizza, uti dominus - escludendo completamente la sorella da ogni
beneficio e/o frutto, come dimostrato finanche dalle fatture per la fornitura di energia
elettrica con decorrenza dal mese di settembre 2011;*

*5) Purtroppo non è stato possibile raggiungere un accordo circa una divisione volontaria in
quanto il sig. _____ dal giorno in cui si è arbitrariamente immesso nell'abitazione di
cui si discute non ha più risposto alle telefonate della sorella, non ha mai ritirato la
corrispondenza inviatagli, inoltre non ha nemmeno ritirato l'invito trasmesso dall'organismo
di mediazione CNF Mediazione s.r.l. sito in Marano Di Napoli alla Via A. De Curtis
55.*

*6) Si precisa che l'atteggiamento assunto dal Sig. _____ ha vanificato tutte le
comunicazioni allo stesso inoltrate perché ha scelto di non riceverle né di ritirarle sia presso
l'immobile di Giugliano in Campania dove lo stesso ha adibito la propria abitazione
principale sia presso l'immobile sito in Vinchiatturo (CB) alla via Santa Maria snc dove
ha stabilito la propria residenza fino a qualche mese fa.*

*7) A comprova di quanto detto, circa il rifiuto delle notifiche, in data 23.10.2013, la signora
_____ riceveva la notifica di un decreto ingiuntivo avente ad oggetto le quote ordinarie*

condominiali, da parte dell'Amm.re p.t. del Condominio di cui il fabbricato occupato dal germano fa parte; l'odierna esponente si è opposta al predetto decreto ingiuntivo cercando di notificare l'atto di chiamata in causa e alla fine, dopo diversi tentativi, la notifica si è perfezionata ai sensi dell'art. 143 cpc - quanto detto tende a rappresentare esclusivamente l'atteggiamento di chiusura del sig. _____ che si è arroccato nell'appartamento caduto in successione, incurante delle esigenze della odierna;

- 8)** *Al riguardo si evidenzia che l'esponente, limitatamente alla propria quota, vanta l'ulteriore diritto relativo alla indennità occupazionale dei beni caduti in successione e che come già detto sono occupati dal coerede _____ unitamente al proprio nucleo familiare, indennità che potrà essere quantificata anche a mezzo CTU che sin d'ora si richiede.*
- 9)** *E ancora la signora _____, considerato che il germano _____ non ha nemmeno contribuito al pagamento delle spese sostenute per la dichiarazione di successione anticipate interamente dalla odierna istante chiede anche la ripetizione del 50 % delle spese sostenute ammontanti complessivamente in euro 2.046,00 debitamente documentate.*
- 10)** *Si evidenzia che la Giurisprudenza è spesso intervenuta chiarendo che il coerede che ha avuto il possesso esclusivo di uno o più beni ereditari è tenuto al rendiconto della gestione nei confronti degli altri eredi difatti, la Cassazione infatti, confermando precedenti pronunce in materia, ha stabilito nella sentenza del 27.08.2012 n. 14652, che: "in tema di divisione immobiliare il condividente di un immobile che durante il periodo di comunione abbia goduto del bene in via esclusiva senza un titolo giustificativo, deve corrispondere agli altri i frutti civili, quale ristoro della privazione della utilizzazione "pro quota" del bene comune e dei relativi profitti, con riferimento ai prezzi di mercato correnti dal tempo della stima per la divisione a quello della pronuncia ...".*
- 11)** *I beni come sopra indicati e descritti nella relazione notarile sono in comunione ereditaria pro indiviso e la divisione dei beni NON È VIETATA perché non si versa in nessuna*

delle ipotesi previste dall'art. 715 cc.

Tanto premesso, la signora _____, come sopra rappresentata e difesa citava il predetto _____ a comparire innanzi a codesto ecc.mo Tribunale per ivi sentire accolte le seguenti conclusioni.

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito contrariis rejectis, atteso i fallimenti volti ad una divisione ereditaria negoziale, in via principale e nel merito:

- 1) Accertare e dichiarare il diritto della signora _____ ad ottenere la divisione giudiziale dell'immobile in oggetto e, per l'effetto, ordinare la divisione giudiziale dell'immobile stesso, previa determinazione della sua consistenza attuale, attribuendo ad ogni parte la corrispondente quota ideale, ossia la giusta metà, secondo quanto verrà stabilito dal CTU che vorrà nominarsi ai fini della redazione di un progetto divisionale;*
- 2) Predisporre un progetto di divisione a norma dell'art. 789 c.p.c. tale che consenta di verificare la possibilità della formazione di un comodo progetto di divisione fra gli eredi in ragione dei rispettivi diritti e delle rispettive quote, adottare tutti i provvedimenti per l'attribuzione a ciascuno degli eredi della quota di propria spettanza o, in caso di indivisibilità, determinare l'effettivo valore di mercato quindi convocare le parti per l'approvazione;*
- 3) In caso di contestazione rimettere le parti dinanzi al collegio per la decisione al fine di accertare e dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria;*
- 4) Condannare il _____ quale convenuto nel giudizio de quo ed occupante senza giustificato titolo dei beni oggetto dell'asse ereditario al pagamento in favore dell'attrice delle somme a questa spettanti per l'occupazione dei beni ereditari a far data dal mese di settembre 2011, oltre interessi e rivalutazioni monetaria;*
- 5) Condannare il convenuto alla ripetizione delle somme anticipate dalla odierna attrice per il pagamento delle imposte dovute per la presentazione della dichiarazione di successione e di ogni altra spesa sostenuta dalla attrice;*

6) Dichiarare l'emananda sentenza esecutiva ex lege con espresso ordine al Conservatore dei RR.II. p.t. di trascrivere la stessa;

7) Porre le relative spese a carico dei condividenti e, in caso di opposizione, condannare gli opposenti al pagamento di spese, diritti e onorari del presente giudizio, con attribuzione agli scriventi procuratori antistatari.

.... Omissis

* * *

Con comparsa di costituzione e di risposta nell'interesse del convenuto

, l'avv. Giuseppe Palma non sollevava contestazioni sul diritto alla divisione della massa ereditaria, evidenziando, tuttavia "... *che sventuratamente, non si è riusciti nel tempo a comporre la divisione in modo pacifico e bonario, e ciò più che altro per disaccordo sulla valutazione dell'immobile de quo, e sul suo peso in relazione agli altri cespiti ereditari?*" ed esponendo nel merito che "... *il Signor* , *attesa la difficoltà incontrata nella gestione del bene ereditario indiviso, non può che aderire alla richiesta dell'attrice in riferimento alla divisione degli immobili de quo, nella speranza di poter trovare nel corso della procedura, e sotto la guida illuminata dell'Ill.mo Giudice adito, una soluzione condivisa alla controversia, che rischia di produrre insanabili fratture tra i germani, devastando una famiglia che dovrebbe invece sentirsi e restare unita, nel ricordo dei compianti genitori.*"

Contestava e rigettava in toto le ulteriori richieste attoree poiché pretestuose ed illegittime ... "In particolare, in riferimento alla richiesta di corresponsione di un'indennità occupazionale, il comparente non può che rigettare in toto quanto affermato da parte attrice. Infatti vero è che il comparente è nel possesso del bene de quo, di cui è comproprietario, ma è anche vero che mai si è impedito l'esercizio di un pari diritto all'attrice, a sua volta comproprietaria. Nel sistema della comunione del diritto di proprietà per quote ideali, ciascun

partecipante gode del bene comune in maniera diretta e promiscua, cioè come può, purché non ne alteri la destinazione. Allo stesso modo il comparente ha sempre provveduto pro quota ad ottemperare agli obblighi condominiali.”

Tanto premesso, il _____ nell’esprimere la propria adesione alla richiesta di divisione giudiziale dell’asse ereditario, assunte le difficoltà incontrate finora ad addivenire ad una soluzione condivisa e concordata, ribadiva la volontà di resistere alle ulteriori proposte azioni, di cui ne chiedeva il rigetto con le conseguenze di Legge siccome improcedibili, inammissibili ed infondate in fatto e diritto.

E concludeva richiedendo all’On.le Tribunale adito, disattesa ogni contraria richiesta, di così provvedere:

- *Ordinare la divisione dell’asse ereditario de quo, e per l’effetto:*
- *Nominare un consulente tecnico d’ufficio per la formazione della massa che dovrà essere divisa e delle singole quote;*
- *Ordinare la divisione dei cespiti con attribuzione ai singoli partecipanti della quota ad ognuno spettante;*
- *Rigettare le ulteriori richieste avanzate da parte attrice alla richiesta di divisione ereditaria previa nomina di CTU.*

* * *

All’udienza tenutasi il giorno 15 Ottobre 2021 la S.V.I. Dott.ssa Anna Scognamiglio mi conferì, previa accettazione dell’incarico e giuramento di rito, il mandato di seguito integralmente riportato di cui all’Ordinanza del 23.01.2019.

2. Formulazione del mandato

a. Individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della comunione da dividere e

verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota (tenendo conto della relazione notarile agli atti);

- 2) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 3) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro tenuto conto del valore dei beni e dei conguagli al momento della C.T.U.*
- 4) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
- 5) Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.*
- 6) Accerti la possibilità concreta di effettuare il frazionamento e gli oneri accessori allo stesso;*
- 7) Verifichi quali beni siano o meno nel possesso esclusivo dei dividendi o di terzi per conto di essi e quali siano condotti in locazione rinvenendo ove possibile i relativi contratti ove esistenti, nonché descriva l'attuale destinazione ed utilizzo dei beni stessi; determini per i beni occupati l'indennità di occupazione raggugliata al canone di locazione di mercato dalla domanda e operando altro calcolo dal settembre 2011*
- 8) Valuti nella formazione del progetto di divisione le eventuali richieste di attribuzione dei beni formando quote con eventuali conguagli in denaro.*

Mi concesse per la trasmissione dell'elaborato peritale alle parti il termine di **120 giorni** dall'inizio delle operazioni peritali (che venne fissato per il giorno 16.12.2020), cadente quindi in data 16.03.2022, successivamente prorogato alla con Suo provvedimento del 23.03.2022, con termine successivo di **15 giorni** alle parti per la formulazione e la trasmissione di eventuali Osservazioni e l'ulteriore termine perentorio di **15 giorni** per la valutazione delle osservazioni delle parti e per il deposito telematico dell'elaborato peritale completo.

Mi autorizzò all'utilizzo del mezzo proprio e di un ausiliario con contenimento della spesa nei limiti complessivi di € 500,00.

3. Attività effettuate

Come stabilito nel corso dell'Udienza di conferimento dell'incarico, il giorno 16.11.2021, alle ore 16,00 in Giugliano in Campania alla via Madonnella n. 62, presso l'immobile oggetto di causa, risultarono presenti (cfr. Verbale di sopralluogo in Allegato A) i Sigg.ri:

1. _____, convenuto di persona;
2. avv. Gianfranco Di Lauro, legale di parte convenuta;
3. avv. Massimiliano Falco, legale di parte attorea.

Diedi inizio alle operazioni peritali con la lettura dei quesiti posti dal Giudice. Si procedette, quindi, alla esecuzione di un minuzioso rilievo planimetrico dei luoghi dei quali vennero rilevate fotografie.

Richiesi alle parti la consegna, ove in loro possesso, di copia del titolo edilizio legittimante lo stato dei luoghi. Sul punto i legali rappresentarono che avrebbero provveduto alle verifiche del caso.

A questo punto il convenuto _____ propose a transazione di ogni pretesa dell'attrice la somma di € 15.000,00 (quindicimila euro). L'avv. Falco si riservò di notificare la propria assistita in merito alla proposta così conformata.

In proposito il _____ precisò che i 15.000,00 € erano da intendersi comprensivi di eventuali indennità di occupazione e spese legali e quant'altro.

Su mia richiesta in merito all'occupazione dell'immobile, il Sig. _____ evidenziò la presenza di un vano letto (camera da letto) a completa disposizione

della _____, odierna attrice, facendo presente, inoltre, che vi era anche un soggiorno con disponibilità di ulteriori 2 posti letto; da ultimo rappresentò che la Sig.ra _____ era in possesso delle chiavi per accedere all'appartamento dove lui risiede dal 07.02.2019.

L'avv. Falco dichiarò che in atti risultava versata documentazione di consumi energetici che attestano la presenza del convenuto a far data dall'apertura della successione.

Da ultimo l'avv. Falco nominò quale CTP nell'interesse dell'attrice il geom. Carmine Caggiano con studio in Auletta (SA) alla via Matteotti, 4 – PEC carmine.caggiano@geopec.it.

L'avv. Di Lauro, su indicazione del Sig. _____, nominò quale CTP nell'interesse del convenuto l'ing. Granata Luigi, con studio in Napoli alla via Leopardi n. 110 - PEC luigi.granata@ingpec.eu

Ultimati i rilievi e le valutazioni del caso, alle ore 17,40 le operazioni peritali si ritennero concluse.

4. Risposte ai quesiti

Nel seguito, con preciso ed esclusivo riferimento ai quesiti posti, sono riportate le constatazioni, le osservazioni e le deduzioni maturate nel corso dello svolgimento delle attività di consulenza.

4.1. Individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della comunione da dividere e verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota (tenendo conto della relazione notarile agli atti)

Con riferimento ai documenti versati in atti, ivi inclusa la Relazione Notarile

redatta dal Dott. Giuseppe Cioffi in data 27.04.2020, nonché ai dati raccolti nel corso del sopralluogo e delle successive indagini documentali, emerge con chiarezza che la massa immobiliare componente l'asse ereditario in divisione, oggetto di causa, è costituita dall'Appartamento al Piano 4, interno 21, Scala A del Complesso Condominiale in Giugliano in Campania alla via Madonnella n. 62, con annesso posto auto scoperto pertinenziale nel cortile.

Tale cespite si appartiene alle odierne parti del Giudizio, ovvero ai germani Sig.ri
(attrice) e (convenuto), in ragione
del 50% *pro capite*.

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

La geometria dei luoghi è stata minuziosamente riscontrata nel corso delle operazioni peritali e tenendo, in ogni caso, costante il riferimento ai dati agli atti.

Ai fini di una chiara e completa descrizione dei luoghi, sulla base dei riscontri e dei rilievi effettuati, ho reso graficamente, *giusta* mandato, la attuale articolazione geometrica dell'appartamento oggetto di causa, nell'Allegato B, contenente la Pianta dell'unità immobiliare sopra indicata, nella scala di rappresentazione 1:100.

Inoltre, ho provveduto alla esecuzione dei richiesti rilievi fotografici che sono contenuti nell'Allegato C a cui espressamente si rimanda.

Ho altresì acquisito la documentazione catastale disponibile (Mappa, Elaborato Planimetrico, Piante e visure storiche) dell'immobile oggetto di causa, che è stata versata in Allegato D.

Come documentato anche rilievi fotografici satellitari e panoramici in Allegato C (si vedano in particolare le foto nn. 1, 2, ... e 6) l'edificio cui afferisce l'unità immobiliare oggetto di causa, consiste in un grande fabbricato che si sviluppa

lungo l'asse Est-Ovest, servito da 4 distinti corpi scala, articolato su 5 livelli fuori terra, con piano terra a depositi/autorimesse, e piani primo, secondo, terzo e quarto mansardato ad abitazioni.

Il fabbricato di impianto risalente alla fine degli anni '80 risulta costruito con struttura portante intelaiata in c.a. a supporto di solai in latero-cemento.

* * *

L'appartamento oggetto di causa, posto al piano quarto della Scala A, come facilmente rilevabile dal Grafico di Pianta in Allegato B, confina a Nord con area condominiale, ad Est con altra unità immobiliare nonché con corpo Scala A, a Sud con area condominiale nonché con altra unità immobiliare, e, ad Ovest, ancora con area condominiale lato strada di accesso al condominio.

Come risulta dalla documentazione catastale versata in Allegato D, l'unità immobiliare in questione è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 54, Particella 130, Sub 181, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 92 mq, Rendita € 433,82.

Come rilevabile dal Grafico di Pianta in Allegato B, l'unità immobiliare è composta da un soggiorno living, cucina, tre camere da letto e due locali WC con annesso un balcone sul fronte Nord, ed ha consistenza superficiale coperta complessiva pari a circa 95 mq al lordo dei muri, oltre alla consistenza del balcone pari a circa 6 mq. La copertura dell'appartamento è a tetto a doppia falda a forte inclinazione con altezza massima al colmo pari a circa 3,50 metri ed altezza alle imposte pari a circa 1,30 metri. Nella copertura risultano ricavati n. 7 piccoli abbaini che ospitano le finestre dei vari ambienti dell'appartamento.

Come documentato dai rilievi fotografici nn. 7, 8, e 24 in Allegato C, l'unità immobiliare presenta finiture interne realizzate con materiali e componenti di

ordinaria fattura che, nel complesso, versano in buono stato di conservazione.

All'unità immobiliare è annesso come pertinenza un posto auto scoperto nel cortile (si vedano le foto nn. 25 e 26 in Allegato C).

Si tratta di una porzione superficiale di consistenza pari a circa 10 mq censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 54, Particella 130, Sub 66, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita € 23,24 (si veda ancora la Documentazione Catastale in Allegato D)

4.3. Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro tenuto conto del valore dei beni e dei congruagli al momento della C.T.U. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata

Per quanto sin qui rilevato, la redazione del Progetto di comoda divisione della massa ereditaria, allo stato delle cose, dovrà prevedere la individuazione di complessive 2 (due) porzioni ... *formate, previa stima dei beni, comprendendo una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità* secondo il dettato dell'art. 727 c.c.

Come è evidente, in ossequio al dettato codicistico, la ... stima dei beni riveste un profilo preliminare rispetto alla predisposizione del progetto di comoda divisione; per cui si è proceduto alla preventiva determinazione del valore di mercato del bene indicato e descritto nei precedenti paragrafi.

Per quanto concerne l'epoca a cui far riferimento per la stima dei beni, in conformità a quanto statuito da diverse pronunce della Suprema Corte in tema di scioglimento della comunione ereditaria (si veda Cass. 15123/2010, 10037/2009, 3635/2007 tra le altre), la stima dei beni, ai fini della formazione delle quote, va riferita ai valori correnti all'epoca della divisione. Pertanto la stima è stata effettuata con riferimento ai valori di mercato correnti all'attualità.

4.3.1. Stima degli immobili in divisione

Nel caso di specie, il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui bisogna trovare il più probabile valore è quello del valore venale. Quest'ultimo è il valore che i beni assumono nel mercato e, quindi, il compito è quello di ricercare il più probabile valore attribuibile agli immobili *de quibus* da ordinari compratori e da ordinari venditori.

Per quanto concerne il metodo di stima, ritengo di poter escludere la possibilità di applicare il metodo analitico in quanto la situazione di mercato è tale da non lasciar sussistere, attualmente, una rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; rilevo, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso di altrettanto incerta individuazione.

Ho proceduto, quindi, alla valutazione dei beni mediante il cosiddetto metodo sintetico-comparativo che si applica, come è noto, attraverso le seguenti fasi:

- 1. Individuazione della superficie commerciale del bene;*
- 2. Individuazione dei prezzi unitari di compravendita di beni analoghi ubicati nella medesima zona del bene da stimare;*
- 3. Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla appetibilità specifica dello stesso.*

* * *

Nel merito del metodo di stima applicato, è opportuno precisare che, in conformità agli usi estimativi locali, la superficie commerciale è stata equiparata alla superficie lorda, cui i prezzi unitari di mercato indagati fanno riferimento.

Inoltre, per quanto concerne gli spazi accessori e le pertinenze (depositi, balconi, posti auto ecc.) per consuetudine estimativa, confortata dalla bibliografia esistente, sono stati adottati coefficienti di adeguamento delle superfici, variabili in funzione delle caratteristiche e della valenza specifiche della pertinenza immobiliare stessa.

Ciò posto, la Superficie Commerciale (S_c) del generico immobile è stata espressa come:

$$S_c = S_l + i_1 S_1 + i_2 S_2 + \dots + i_n S_n$$

in cui:

S_l è la Superficie dell'unità immobiliare principale;

$i_1 i_2 \dots i_n$ sono i coefficienti di adeguamento delle superfici delle pertinenze;

$S_1 S_2 \dots S_n$ sono le superfici delle pertinenze.

* * *

Per poter applicare il metodo di stima indicato, ho eseguito indagini circa compravendite di abitazioni di tipo civile ovvero di immobili simili a quelli oggetto della stima in questione, effettivamente avvenute in tempi recenti, ed ho provveduto a richiedere i prezzi in zona presso alcune agenzie immobiliari ed operatori del settore anche attraverso indagini telefoniche e tramite Internet.

I valori accertati li ho riferiti all'unità di consistenza che, per i beni di specie, è il metro quadrato procedendo, ad ulteriori confronti anche con i valori emergenti da altri scritti di natura tecnica in mio possesso. Tali valori mi hanno consentito la

costruzione della serie omogenea di prezzi unitari da cui ho escluso tutti i valori eccezionali per fare in modo che la serie fosse la reale espressione del mercato ordinario.

L'attribuzione del giusto prezzo agli immobili *de quibus* è risultata da approfondite valutazioni in ordine alle specifiche appetibilità e caratteristiche degli stessi rispetto agli altri beni analoghi presenti nella zona, portando soprattutto in conto i vari aspetti peculiari dei cespiti tra cui lo stato di conservazione riscontrato nel corso dei sopralluoghi ed ampiamente documentato dai rilievi fotografici versati in Allegato C.

E, quindi, facendo esplicito riferimento alle descrizioni riportate *supra* §4.2., ai grafici contenuti in Allegato B, ai rilievi fotografici versati in Allegato C, alla documentazione catastale versata nell'Allegato D, nonché ai prezzi unitari emersi dalle indagini di mercato effettuate con riferimento ad immobili similari ubicati in zona, è risultato quanto segue.

Appartamento al Piano Quarto con annesso posto auto

Descrizione	Sup. reale [mq]	Coefficiente adeguam.	Sup. commerciale [mq]
Appartamento	95,00	0,95	90,25
Balcone	6,00	0,25	1,50
Posto Auto	10,00	0,15	1,50
TOTALE	150,00	(0,85)	93,25

Si ottiene, cioè, che la Superficie Commerciale (S_c) complessiva dell'Appartamento al Piano Quarto con annesso posto auto, è pari, in cifra tonda, a **93 mq.**

Per immobili simili ubicati in zona del tipo abitazioni popolari con pertinenze, in normale stato, tramite indagine di mercato, è stato riscontrato un prezzo variabile tra 1.000,00 €/mq e 1.500,00 €/mq, ovvero un prezzo medio pari a:

$$p_{medio} = \frac{p_{min} + p_{max}}{2} = \frac{1.000,00 + 1.500,00}{2} = 1.250,00 \text{ €/mq}$$

Le specifiche caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, di cui, tra l'altro, si è già tenuto conto adottando un coefficiente di adeguamento pari a 0,95 per la limitata altezza delle pareti perimetrali Est ed Ovest, lasciano ritenere la opportunità di far riferimento proprio allo standard medio di zona, ovvero ad un prezzo di 1.250,00 €/mq.

Per cui, si ottiene il seguente valore:

$$V_1 = S_1 \cdot p_1 = 93 \cdot 1.250,00 = \text{€ } 116.250,00$$

Ovvero, il più probabile valore di mercato attuale dell'Appartamento al Piano 4, interno 21, Scala A del fabbricato in Giugliano in Campania alla via La Madonnella n. 62, con annesso il posto auto scoperto esclusivo, ivi inclusi tutti i proporzionali diritti su tutte le parti comuni (cortile, scala, ecc.) è pari, in cifra tonda, ad € 116.000,00.

* * *

Per quanto sopra dedotto, la redazione del Progetto di **comoda divisione** dell'immobile in comunione, allo stato delle cose, dovrà prevedere la individuazione di complessive 2 (due) porzioni di valore pari, ciascuna, al valore delle quote di diritto sopra indicate per ciascuno dei coeredi.

Orbene, nel merito della formulazione della ipotesi divisionale, va preliminarmente rilevato che, per **comoda divisibilità** di un bene, deve intendersi, evidentemente, non tanto la mera possibilità di una materiale

ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi, a ciascun partecipante, un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore unitario e non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

Occorre, quindi, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero (cfr., tra le tante, Cass. 1993 n. 8805; Cass. 1985 n. 2305; Cass. 1987 n. 4233).

L'esigenza è, quindi, di far sì che porzioni ottenute nell'insieme raggiungano il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

Così, ad esempio, si ha *comoda divisibilità* allorquando i diversi beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, risultino sufficientemente spaziosi, ed allorquando non si costituiscano servitù a carico di nessuna delle porzioni.

Del pari, esclude la *comoda divisibilità* la necessità di affrontare spese eccessivamente gravose per rendere autonome le porzioni, in rapporto al risultato che si persegue e, quindi, innanzitutto con riferimento al valore del bene.

* * *

Nel caso di specie, alla luce dei criteri anzi esposti, ho effettuato, un'approfondita analisi in ordine alle possibilità di frazionamento e di ridistribuzione funzionale del cespite in comunione con il fine di suddividerlo comodamente nelle due quote di diritto. Ma, come è facilmente immaginabile, da tali analisi, che per brevità non riporto, ma che, comunque, risultano ampiamente intuibili, ho ricavato una sostanziale impossibilità ad effettuare una comoda partizione che contemperi la

coesistenza di due autonomi immobili aventi *consistenze economiche* di entità pari (o comparabili) alle quote di diritto spettanti.

E, pertanto, sulla scorta delle osservazioni formulate, si può concludere che l'immobile in comunione tra gli eredi , oggetto di domanda di divisione giudiziale, a parere dello scrivente, risulta **non** comodamente divisibile nelle 2 quote di diritto.

Ove possibile, sarebbe opportuno procedere alla attribuzione dell'intero ad uno solo dei soggetti comproprietari, in conformità al dettato del già citato art. 720 c.c., previo versamento all'altro comunista della somma corrispondente al valore in danaro della quota ad egli spettante.

In subordine, in mancanza di richiesta di attribuzione da parte di alcuno dei comunisti, sarà necessario procedere alla vendita del cespite ai pubblici incanti.

4.4. Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.

Nel merito della verifica in ordine alla legittimità urbanistica ed alla commerciabilità di cui al quesito in epigrafe, come è noto, ai sensi del **comma 2, art. 40 della L. 47/85** (ancora vigente alla luce degli artt. 136 e 137 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico in materia edilizia – così come modificato ed integrato dal D. Leg.vo 301 del 27.12.2002 e seguenti) ... *Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti*

stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo.

Inoltre, ai sensi del **comma 14, art. 19 del D.L. 78/2010** ... *Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ...*

Nel caso di specie, dalla consultazione dei documenti versati in atti, emerge che il fabbricato cui si appartiene l'unità immobiliare *de qua* venne edificato in virtù ed in esecuzione della Concessione Edilizia n. 323 rilasciata in data 29.12.1990, e successiva Variante n. 53 rilasciata dal Sindaco del Comune di Giugliano in Campania in data 12.01.1994.

Risulta inoltre agli atti una fotocopia di una Istanza di Sanatoria per abusi edilizi recante il Timbro dell'Ufficio Protocollo del Comune di Giugliano con data 01.03.1995 ma sprovvista di numero di protocollo.

Sulla scorta di tali *tracce documentali*, onde procedere alle opportune verifiche del

caso in tema di legittimità urbanistica, ho provveduto ad inoltrare presso il Comune di Giugliano in Campania una formale istanza di accesso agli atti in data 25.03.2022, acquisita con numero di Protocollo 33899 (si veda Allegato E1) nonché una successiva nota di sollecito in data 22.04.2022 acquisita con numero di Protocollo 44777 (si veda Allegato E2), espressamente finalizzate alla acquisizione dei grafici e degli altri elaborati tecnici allegati alle pratiche edilizie, necessari per lo svolgimento delle attività di verifica ordinate dall'Ill.mo Giudice.

Ebbene a tali istanze, nonostante i diversi solleciti esperiti per avere risposte, anche per le vie brevi, ad oggi, non è stata data alcuna risposta; per cui, a rigore, ad oggi, in mancanza dei grafici di Concessione ovvero di quelli di Condonò, non mi è possibile procedere al riscontro tra quanto assentito (ovvero legittimato) e quanto riscontrato sui luoghi.

All'uopo questo CTU, in mancanza degli elaborati tecnici *de quibus*, invita senz'altro l'Autorità Giudiziaria, ove sia ritenuto opportuno, a voler procedere con mezzi "più efficaci" all'acquisizione dei documenti indicati nella detta Istanza versata in Allegato E1, dichiarando, in ogni caso, sin da ora, la propria disponibilità a procedere alle verifiche del caso di cui al quesito in epigrafe, all'esito della acquisizione degli atti urbanistici che il sottoscritto non è riuscito a conseguire.

***4.5. Verifichi quali beni siano o meno nel possesso esclusivo dei
condividendi o di terzi per conto di essi e quali siano condotti in
locazione rinvenendo ove possibile i relativi contratti ove esistenti,
nonché descriva l'attuale destinazione ed utilizzo dei beni stessi;
determini per i beni occupati l'indennità di occupazione ragguagliata***

***al canone di locazione di mercato dalla domanda e operando altro
calcolo dal settembre 2011***

Alla luce di quanto constatato nel corso del sopralluogo nonché del tenore delle dichiarazioni rese dal convenuto (si veda Allegato A), può senz'altro dedursi che l'unità immobiliare oggetto di causa sia occupata dallo stesso convenuto con la propria famiglia che ha ivi stabilito la propria residenza.

* * *

In ottemperanza al quesito in epigrafe, con riferimento all'immobile oggetto di causa, occorre determinare l'indennità di occupazione ragguagliata al canone di locazione di mercato dalla domanda (26.05.2020) e dal Settembre 2011 (ovvero, più precisamente, dal 15.10.2011 data di apertura della Successione).

Dalle ricerche effettuate, per l'appartamento in questione, è risultato un valore locativo pari a:

- circa 260 €/mese con riferimento al Settembre 2011;
- circa 300 €/mese con riferimento al Maggio 2020.

Ebbene, negli Allegati F1 ed F2 sono riportate le tabelle di calcolo del valore locativo complessivo, con riferimento a ciascuno dei periodi in esame, che recano, mese per mese, il valore di locazione opportunamente aggiornato con il ricorso all'indice ISTAT.

Come dettagliatamente rilevabile dalla consultazione delle due tabelle versate negli allegati sopra indicati, risultano i seguenti valori locativi complessivi lordi:

- **Periodo 16.10.2011 – 31.05.2022** Valore locativo complessivo **€ 34.306,88;**
- **Periodo 27.05.2020 – 31.05.2022** Valore locativo complessivo **€ 7.553,54;**

Onde procedere al calcolo dei corrispettivi in danaro da corrispondersi tra i coeredi, correlabili all'uso ovvero al possesso esclusivo del generico bene da parte

del generico coerede, occorrerà decurtare dagli importi sopra determinati, le spese sostenute (dall'occupante esclusivo) per la gestione e per la manutenzione dell'immobile stesso che, mediamente, si stimano in un ordine pari al 20% circa del valore locativo lordo complessivo, avendosi:

- **Periodo 16.10.2011 – 31.05.2022**

Indennità netta di occupazione = € 34.306,88 x (1-0,20) = **€ 27.445,50;**

- **Periodo 27.05.2020 – 31.05.2022**

Indennità netta di occupazione = € 7.553,54 x (1-0,20) = **€ 6.042,83**

5. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimando agli specifici paragrafi della presente relazione nei quali ho riportato tutte le constatazioni e considerazioni specifiche relative ai quesiti posti.

Tanto ad espletamento del mandato con la più ampia disponibilità a fornire chiarimenti in merito ove ritenuti necessari.

Aversa, 6 Luglio 2022

Il C.T.U.

ingegnere Vincenzo De Michele