

## VIII<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE TRIBUNALE DI NAPOLI

Causa: XXXXXX + altri 5 contro XXXXXXXXXXXX + 2

R.G. 11406/11



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il dott. Pastore, della VIII<sup>a</sup> Sezione, Giudice Istruttore, nell'udienza del 04 aprile 2013 ha conferito al sottoscritto ing. Aldo Rodà iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 14124 l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe formulando i seguenti quesiti:



- 1) Predisponga il CTU un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, avendo cura di tenere separate le due distinte masse da dividere;
- 2) 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;
- 3) 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
- 4) determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, tenendo conto anche delle spese sostenute, solo se documentate



Il Giudice ha dato come termine ultimo, per la consegna della relazione tecnica alle parti in causa il giorno 25 marzo 2021, le quali hanno 15 giorni di tempo per far pervenire proprie eventuali osservazioni al CTU che a sua volta avrà ulteriori 15 giorni di tempo per rispondere alle eventuali osservazioni e per il deposito della relazione scritta in cancelleria.



## 1. Premessa

Si ritiene necessario richiamare una breve ricostruzione dei fatti:

- a) Il sig. XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXX contraeva matrimonio il 21/01/1939 con la sig.ra XXXXXX.
- b) Da tale unione nascevano le figlie XXXXXX e XXXXXXXX
- c) Rimasto vedovo, il sig. XXXXXX si risposava con la sig.ra XXXXXX in data 22/01/1951
- d) Da tale unione nascevano i figli XXXXXX, XXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX.
- e) Il sig. XXXXXXXX decedeva il 22/06/1994 giusta denuncia di successione del 27/09/1996 n.r. 6346/3662 presentata all'ufficio del Registro di Napoli, senza lasciare testamento.
- f) Il sig. XXXXXX risultava essere proprietario esclusivo del fabbricato sito in Cardito (NA) alla via Botticelli n°3, fabbricato realizzato su un appezzamento di terreno che lo stesso aveva acquistato nel 1958 come da atto redatto dal Notaio dott. Giuseppe Martini di Caivano (NA)

## 2. Stato dei luoghi

Sono stati eseguiti tre accessi sui luoghi per cui è causa, 3 accessi presso gli uffici Tecnici Comunali di Cardito e 3 accessi presso lo studio Notarile del Notaio Falconio Diomede in Napoli per rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

Nessuna delle parti ha nominato un proprio CTP.

Nel corso degli accessi il sottoscritto CTU ha effettuato rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi che si allegano alla presente perizia.



### 3. QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE

- 1) *Predisponga il CTU un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, avendo cura di tenere separate le due distinte masse da dividere;*
- 2) *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;*
- 3) *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;*

I beni del defunto sig. XXXXXXXX consistono in immobili ubicati in Cardito (NA) alla via Botticelli n° 3 e più precisamente:

- Vano al piano terra adiacente l'androne condominiale, posto sulla dx
- Appartamento al piano terra, adiacente all'androne, sulla sx
- Appartamento al piano terra, nel cortile condominiale
- Appartamento al piano I° del fabbricato
- Locale posto al piano seminterrato

Tutti i beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate al Comune di Cardito (NA) foglio 2, p.lla 355, sub. 2, 3 4 5.

I due vani adiacenti all'androne condominiale sono censiti insieme come sub 2; tali beni sono stati realizzati tramite licenza edilizia n° 1176 rilasciata dal Comune di Cardito al sig. XXXXXXXXXXXX.

Il vano (unico) posto a dx nell'androne è attualmente detenuto dal sig. XXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX e codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX.

I locali posti alla sx dell'androne invece erano abitati dal sig. XXXXXX e, al momento del sopralluogo, risultavano disabitati.

Su questo bene risulta essere un abuso edilizio per la realizzazione, sul ballatoio di accesso (alla fine di esso), un bagno delle dimensioni 1,88x1,76.

Questo bene risulta essere stato costituito da ballatoio di accesso, 2 vani, WC.

L'appartamento posto all'interno del cortile condominiale è attualmente occupato dal sig. XXXXXXXX (immobile sub 3), nato a XXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX.

Questo bene è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per il quale, a firma del sig. XXXXXXXXXXXX, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/85 con protocollo 280.

Il bene è costituito da ingresso, 4 vani di cui uno con angolo cottura, WC. Rispetto alla rappresentazione catastale è stato demolito un tramezzo interno.

Il bene posto al piano I° del fabbricato (sub 4) attualmente è occupato dal sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX.

Il sub 4 è stato realizzato anch'esso in assenza di concessione edilizia e per il quale il sig. XXXXXXXX ha presentato al Comune di Cardito domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, prot. 279.

Esso è costituito da ingresso, 4 vani, WC, balcone; anche qui, rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale, è stato eliminato un tramezzo interno.

Il bene posto al piano seminterrato (sub 5), al momento del sopralluogo, viene utilizzato come cantina dai vari proprietari degli immobili ed totalmente abusivo.

Esso è costituito da un unico vano, di circa 30 mq, ed è ubicato sotto il vano posto a sx nell'androne ed ha accesso dalla scala comune che porta anche al piano I° del fabbricato.

Come dalla relazione notarile (che si allega alla presente perizia), i sopra elencati beni sono di proprietà dei sigg.ri:

- XXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX in ragione di 14/189
- XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, in ragione di 14/189
- XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, in ragione di 23/189
- XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX in ragione di 23/189
- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, in ragione di 23/189
- XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, in ragione di 23/189
- XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, in ragione di 23/189
- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, in ragione di 23/189
- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, in ragione di 23/189

**4) Descriva dettagliatamente i suddetti beni completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti e ne dia rappresentazione grafica e fotografica.**



I beni derivano dalla successione del defunto sig. XXXXXXXX e di seguito si elencano dettagliatamente i beni così come sono riportati presso l'Agenda delle Entrate ubicati in Cardito (NA) alla via Botticelli n° 3:

- Foglio 2, p.lla 355, subalterno 2, cat. A/2, cl. 4, 4,5 vani , r.c. 325, 37, piano Terra, int. 1, scala U e confinante con cortile comune, via Botticelli, cassa scale e proprietà XXXXX o suoi aventi causa
- Foglio 2, p.lla 355, sub 3, categoria A/2, cl. 4, 4,5 v.c., r.c. 325,37, piano Terra, int. 2 scala U e confinante con cortile comune, proprietà XXXXX o aventi causa, proprietà XXXXX o aventi causa
- Foglio 2, p.lla 355, sub 4, cat. A/2, cl. 4, 4,5 v.c., r.c. 325,37, piano I° e confinante con cortile comune, proprietà XXXX o suoi aventi causa e proprietà XXXXX o suoi aventi causa
- Locale deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato, confinante con Cassa scale, proprietà XXXX o suoi aventi causa, con via Botticelli identificato catastalmente al foglio 2, p.lla 355, sub 5, cat C/2, classe 6, 25mq, r.c. 55,52 al piano S1 di via Botticelli

Allegati alla presente perizia vi sono le rappresentazioni grafiche rilevate di tutte le unità e la documentazione fotografica di tutti i beni indicati.

## **SUB2**

Nel sub 2, come già detto precedentemente, vi è una difformità consistente in un abuso edilizio in quanto è stato realizzato, in assenza di concessione edilizia, un bagnetto sul ballatoio comune delle dimensioni di circa 3mq.

Il sub 2 si presenta in cattivo stato di manutenzione essendo disabitato dalla morte del sig. XXXXXXX (almeno secondo quanto indicatomi dalle parti nel corso dei vari accessi effettuati sui luoghi).

Esso è costituito, come detto precedentemente, da un unico vano posto sulla sinistra dell'androne di accesso al cortile comune condominiale e da altri 2 vani posti sulla sinistra dello stesso androne.

La larghezza dell'androne è di poco superiore ai 3mt, sufficienti quindi a consentire il passaggio di un veicolo.

Il locale posto sulla destra dell'androne ha una superficie di circa 28mq, quello sulla sinistra ha una superficie di 35mq oltre al bagnetto realizzato abusivamente di circa 3mq e il ballatoio di 5mq (nel calcolo del ballatoio si è considerata la superficie attuale).

## **SUB 3**

Il sub 3, posto anch'esso al piano terra del fabbricato, ha accesso dal cortile comune ed è costituito da 2 camere da letto, soggiorno –cucina e salone.

La superficie complessiva è di circa 100 mq e si presenta in buono stato di conservazione.

## **SUB 4**



Il sub 4 è ubicato al piano I° del fabbricato con accesso dalla scala comune interna al fabbricato.

Esso è costituito da ingresso, 2 camere da letto, cucina soggiorno, salone e balcone.

La sua superficie interna è di circa 100 mq ed il lungo balcone ha una superficie di circa 16mq. Si presenta in buono stato di conservazione.

## **SUB 5**

Il sub 5 è un locale deposito posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale ed ha una superficie di circa 30mq.

Si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

### **Gli spazi comuni del fabbricato.**

Il fabbricato presenta numerosi punti che necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare il cornicione aggettante prospiciente la via Botticelli è in pessimo stato così come lo sono in generale, gli intonaci delle facciate condominiali sia esterni (lungo la via Botticelli) che all'interno del fabbricato.

Anche la cassa scale richiederebbe interventi di recupero.

### **Calcolo superfici commerciali immobili**

Il bene come sub 2 ha una superficie commerciale complessiva di mq 77mq (incluso il ballatoio di accesso); il bene posto sulla dx dell'androne e abitato dal sig. XXXXXXXXXXX ha una superficie commerciale di mq 34,63; la restante parte, abitato dal sig. XXXXXXXXXXX, ha una superficie di mq 40,63 a cui va aggiunto il bagno abusivo realizzato sul pianerottolo di ingresso e non oggetto di condono della superficie di 4,34mq; sulla planimetria catastale del sub 2 è incluso anche il locale posto nel cortile comune interno del fabbricato, ma anch'esso abusivo in quanto non inserito nella concessione edilizia originaria e non oggetto di condono.

Tale bene ha una superficie di 23 mq circa a cui lo scrivente non ha mai potuto accedere.

Il sub 2 c'è da dire che versa in pessimo stato di conservazione, con il solaio di copertura interessato da copiose infiltrazioni d'acqua che ne hanno già ridotto la resistenza e potrebbe, anche nel medio periodo, provocare dei crolli dello stesso. Sarebbe opportuno che si procedesse al rifacimento della guaina impermeabile sovrastante e del consolidamento del solaio, in quanto il problema infiltrativo riguarda anche l'androne di accesso al cortile del fabbricato e anche il cornicione prospiciente la via Botticelli.

Il locale deposito posto al piano S1 (sub 5) è adibito a deposito ed ha una superficie commerciale di mq 34,63 anch'esso completamente abusivo.

Il bene indicato come sub 3, al piano terra, presenta una distribuzione degli spazi interni diversa da quella indicata sulla planimetria catastale; il terrazzo è più grande (sottraendo spazio all'abitazione) e inoltre vi è un bagno non indicato; per tali modifiche non sono state consegnate allo scrivente le necessarie autorizzazioni.

Per il sub 3 è stata presentata domanda di condono edilizio dal sig. XXXXXXXXX ai sensi della Legge 47/85 (si allegano le immagini della domanda di condono)

Il sub 4 ha la planimetria catastale coincidente con lo stato dei luoghi ed è stato realizzato abusivamente e per il quale è stata presentata domanda di condono ai sensi della Legge 47/85

Per entrambe le domande di condono non è stata ancora rilasciata dal Comune di Cardito la concessione edilizia in sanatoria.

Anche per la domanda di concessione edilizia in sanatoria del sig. XXXXXXXX si allegano le fotografie della domanda di condono.

Determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di stima  
Preliminarmente si dividerà il sub 2 in 2 aliquote in quanto il bene è costituito da parti scollegate tra di loro.

Dalla parte dx (entrando nell'androne e abitato dal sig. XXXXXX) e la parte sx che era abitato dal defunto sig. XXXXX; dal valore di quest'ultimo si decurteranno i costi per la demolizione delle parti abusive.

**La parte dx**, è costituita da un unico ambiente senza bagno per cui dal valore commerciale di dovrà detrarre il costo per la realizzazione di quest'ultimo.

I valori riportati dalla FIAIP (Federazione Italiana Agenti immobiliari professionisti) per un immobile a Cardito in zona semicentrale un valore unitario di €/mq 1.100,00

Il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1.450,00.

Per le condizioni in cui versa il sub 2 si utilizzerà il valore minimo di €/mq 940,00.

Mediando tali valori si un valore unitario di €/mq 1.020,00

Tale valore va decurtato del 20% per lo stato del solaio di copertura per cui si ha un valore unitario di €/mq 816,00

Il valore del bene è quindi di €28.258, 08.

Da tale cifra va poi decurtato il costo per la realizzazione del bagno che si può stimare in € 3.000,00 (realizzazione di 2 tramezzi, impianto di scarico e impianto di acqua fredda per WC), per cui il valore finale è di € 25.000,00 arrotondato.

**La parte sx** del sub 2 era abitata, come detto, dal defunto sig. XXXXXXXX e, dalla sua morte, risulta disabitata.

La superficie (esclusa la parte abusiva) è di 40,63mq.

Applicando lo stesso discorso fatto per la parte dx si ha un valore finale di € 33.154, 08.

Da tale costo vanno detratte le spese per la demolizione del bagno abusivo, del locale indicato in pianta catastale e posto nel cortile comune per complessivi € 2.350,00 (si è considerato il costo di demolizione pari a €/mq 65,00 considerando che si tratta di demolizione parziale e quindi da eseguirsi con maggiore attenzione), se la demolizione non inficia le parti strutturali, ma al momento non è possibile stabilirlo.

Il valore del bene è quindi pari a € 30.804, 08 arrotondato ad € 31.000,00.

Da tale valore vanno poi dettratti i costi per la realizzazione di un nuovo bagno, che, come nel caso della parte dx, ammonta ad € 3.000,00 per cui avrà un valore finale di € 28.000,00

### **Sub 3**

Il sub 3 ha una superficie commerciale di mq 104, 26.

Le condizioni dell'immobile sono buone e pertanto si applicherà il valore medio dell'Agenzia delle Entrate pari a € 1.195,00.

Mediando tale valore con quello della FIAIP si ha un valore unitario di €/mq 1.147,50

Moltiplicando tale valore per la superficie si ha un valore del bene di € 119.638, 35.

Come detto, la planimetria catastale che si allega alla presente perizia è difforme dallo stato dei luoghi rilevato.

E' stato ingrandito il terrazzo e realizzato un bagno al posto di una camera da letto.

Per tali opere non è stata presentata allo scrivente alcuna autorizzazione, per cui va ripristinato lo stato dei luoghi con una spesa presunta di € 2.500,00 (realizzazione sul balcone di 2 tramezzi per ripristinare la precedente metratura), per cui il valore commerciale è pari a € 117.000,00.



Il sub 3 è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 dal sig. XXXXXXXXXXXX che deve essere completata e quindi non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

#### **Sub 4**

Anche il sub 4 è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata, da parte del sig. XXXXXXXXXXX, domanda di condono ai sensi della L. 47/85; come nel caso della domanda del sig. XXXXXXXXXXX, anche questa domanda va integrata e al momento del sopralluogo non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

La superficie commerciale del bene è di mq 113,63.

Moltiplicando tale valore per € 1.147,50 si ha il valore del bene di € 130.390,43 arrotondato ad € 130.000,00

#### **SUB 5**

Tale bene è stato realizzato abusivamente e non è stato inserito nelle 2 domande di condono presentate, e pertanto non può essere commercializzato né venduto.

Si procederà comunque alla valutazione del bene.

Secondo quanto riportato dalla FIAIP, il valore di un locale deposito è di €/mq 350,00.

Secondo quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate il valore di un locale magazzino varia da un minimo di €/mq 225,00 ad un massimo di €/mq 450,00.

Considerando l'altissimo grado di umidità esistente e il pessimo stato di conservazione, si applica il valore minimo di € 225,00.

Mediando tale valore con quello sopra riportato si ha un valore unitario di €/mq 287,50.

La superficie commerciale di detto bene è di mq 34,63 e pertanto il valore del bene è di € 9.956,13 arrotondato ad € 10.000,00

#### **4. determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condidenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, tenendo conto anche delle spese sostenute, solo se documentate**

Come detto precedentemente, il sig. XXXXXX ha occupato il sub 2 (dx)

Il sub 2 è stato realizzato (ad eccezione delle parti abusive precedentemente descritte) con regolare licenza edilizia, nel 1967.

Il sig. XXXXXXX ha occupato il bene sub 3 e per il quale ha pagato gli oneri della domanda di condono ai sensi della L. 47/85 ed ha pagato, a titolo di oblazione, la somma di L. 798.000 quale prima rata dell'oblazione, quantificata, nel 1986, in L. 2.393.280.

Non sono pervenute allo scrivente le ricevute di pagamento delle altre 2 rate dell'oblazione e mancano i versamenti relativi agli oneri concessori.

All'attualità il sub 3 è ancora abitato dalla famiglia del sig. XXXXXXXXXXX.

Il sig. XXXXXXX ha realizzato anch'egli il sub 4 in assenza di licenza edilizia e ha pagato, a titolo di oblazione, la somma di L. 883.000 quale prima rata dell'oblazione che sulla domanda di condono edilizio è stata quantificata in L. 2.647.680.

Come nel caso del sig. XXXXXXX, mancano le ricevute dei versamenti delle altre rate dell'oblazione nonché degli oneri concessori per il completamento della pratica.

Mancano altresì i versamenti dei diritti di segreteria (come anche nel caso del sig. XXXXXX)

Per entrambe le pratiche di condono edilizio si è indicata la data del 1983 come termine di realizzazione delle opere abusive, per cui gli oneri concessori vanno pagati per intero.



Facendo riferimento all'anno 2011, anno di iscrizione della causa a ruolo, il sub 2 dx detenuto dal sig. XXXXXXXX ha un valore locatizio riportato dall'Agenzia delle Entrate variabile tra i valori di €/mq 1,7 mensili e €/mq 2,5 (abitazioni di tipo economico). Per lo stato di conservazione di detto bene si applicherà il valore minimo di €/mq 1,7 mensili per cui il canone mensile di detto bene sarà pari a € 58,87 arrotondato ad € 60,00 mensili

Moltiplicando tale valore per il numero di mensilità dall'iscrizione della causa al ruolo fino alla scrittura della presente perizia si ha un valore di € 7.064,52.

Il sub 2 sx non si valuterà perché disabitato dal 1994 anno di decesso del sig. XXXXXXXX

Il sub 3, detenuto dal sig. XXXXXXXXXXXX, ha un valore locatizio di mercato che varia tra €/mq 2,3 a 3,5.

Anche in questo caso si prende il valore minimo perché i dati dell'Agenzia delle Entrate fanno riferimento a zone con molteplici strade di diversi valori più o meno appetibili sul mercato.

Moltiplicando il valore minimo con la superficie si ha un valore di locazione pari a € 239,79 mensili. Aggiornando all'attualità si ha un valore di 28.775,07 €.

Analogo discorso per il sub 4, detenuto dal sig. XXXXXXXXXXXX, per il quale si ha un valore locatizio di 256,75 €.

Moltiplicando tale valore per i mesi all'attualità si ha 30.809,88 €.

La prima rata dell'oblazione pagata dal sig. XXXXXXXXXXXX al Comune di Cardito, rivalutato all'attualità, vale € 1.943,58

La prima rata dell'oblazione pagata dal sig. XXXXXXXX, a titolo di oblazione, rivalutati all'attualità valgono € 2.150,60

Decurtando tali valori dai canoni di locazione si ha che il bene detenuto dal sig. XXXXXXXXXXXX avrebbe fruttato, ad oggi, la somma di € 26.831,49

Il bene detenuto dal sig. XXXXXXXX, avrebbe fruttato ad oggi la somma di € 28.659,28.

La somma dei 3 beni, quindi avrebbe fruttato un canone pari ad € 62.555,29.

Dividendo in 2 quote tale valore si ha che i sig.ri XXXXXXXX, XXXXX e XXXXXXXX dovrebbero agli attori del presente la somma di € 31.277,65.

La somma del valore di mercato dei 3 beni è di € 303.000,00 e pertanto la metà di detto valore è pari a 151.500.

Complessivamente quindi gli attori dovrebbero ricevere, tra metà dei canoni di locazione e metà del valore dei beni, la somma di € 182.777,65 (ovviamente in maniera proporzionale ai valori dei beni).

Una parte sicuramente si può compensare con il valore della parte sx del sub 2 che, come indicato precedentemente, vale € 31.000,00.

Resta quindi da avere la somma di € 151.777,65

Ovviamente se i signori XXXXXX e XXXXXX dimostrassero di aver costruito loro i beni il valore di costruzione andrebbe rivalutato all'attualità e decurtato dall'importo sopra indicato.

### **Valutazioni all'anno 2011**

Il valore immobiliare riportato dalla FIAIP nel primo semestre dell'anno 2011 è di €/mq 1.400,00

Il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate nello stesso periodo è di €/mq 670,00 per le abitazioni di tipo economico (sub 2) e di € 930,00 (per le abitazioni civili (sub 3 e 4).

Mediando i valori con quello della FIAIP si ha che il sub 2 ha un valore unitario di €/mq 1.035,00 mentre il sub 3 e sub 4 hanno un valore unitario di € 1.165,00.

Il valore del sub 2 va decurtato del 20% per il pessimo stato di conservazione e pertanto ha un valore unitario di €/mq 828,00.

Sub 2 parte dx vale quindi 28.673,64.



Da tale valore va poi dedotto il costo per la realizzazione del bagno (€ 3.000,00) per cui il valore finale è di € 25.673,64.

Sub 2 parte sx vale invece € 33.641,64

Da tale valore vanno detratte le spese per le demolizioni delle parti abusive e per la realizzazione di un bagno, per cui il valore del bene è di € 31.291,64

Il sub 3 ha un valore di € 121.459,99 € a cui vanno detratte le spese relative alle difformità riscontrate e quantificate precedentemente in € 2.500,00 per cui il valore del bene è di € 118.959,99.

Il sub 4 ha un valore di € 130.049,00.

Complessivamente il valore dei 3 beni, al netto delle irregolarità riscontrate, valgono € 277.300,58 €.

Dividendo in 2 tale valore si ha € 138.650,29 €

Frazionando il sub 2 una parte di tale somma può essere recuperata assegnando agli attori la parte sx del sub 2, che, come detto, vale € 31.291,64

Resta quindi un credito a favore degli attori di € 105.008,65, da cui vanno decurtati i costi pagati per la prima rata dell'oblazione rivalutata al 2011., € 1.916,00 per cui resta un credito di € 103.092,65

Come nel caso precedente, se i sigg. XXXXXX e XXXXXX dimostrano di aver realizzato loro i beni daloro detenuti andrà decurtato da tale somma la somma spesa rivalutata all'anno 2011

#### **Valutazioni all'anno 1994**

Si può ritenere che il valore unitario della zona nell'anno 2000 era di L/mq 387.500. Poiché o si sono rilevati annunci di compravendita immobiliare a XXXXXX nel periodo

2000-2001 si sono presi come riferimenti i valori di Afragola e Caivano in quanto prossimi al Comune di Cardito.

Poiché prima dell'avvento dell'euro c'era proporzionalità tra il valore del bene e moneta, si è svalutato il prezzo unitario al 1994, ottenendo così un valore di €/mq 167,19.

Moltiplicando tale valore per le superfici commerciali si ha:

- sub 2 dx € 5.858,36
- sub 2 sx € 6.873,58
  
- sub 3 € 17.637,24
- sub 4 € 18.884,45

La somma del valore degli immobili detenuti dai 3 germani è di € 42.380,05 € e la metà è pari a € 21.190,02 €.

Decurtando il valore del sub 2 sx resta un credito a favore degli attori di € 14.316,65

#### **Risposta alle osservazioni di parte**

Il bagno abusivo realizzato sul ballatoio del sub 2 deve essere demolito in quanto realizzato in un'area esterna alla concessione edilizia originale rilasciata. Per essere l'immobile abitabile ha la necessità di avere almeno un bagno (che una volta demolito quello abusivo l'appartamento ne sarebbe privo), per cui si dovrà realizzare, nell'area legittimamente licenziata, un nuovo bagno.

Per questo si sono aggiunti i costi per la demolizione del bagno abusivo e la realizzazione di un nuovo bagno.

Il sub 2 è costituito da 2 parti, ma per essere abitabile deve essere realizzato solo un bagno. Se si volesse provvedere al frazionamento si dovrà provvedere alla realizzazione di 2 bagni.



Per quanto riguarda il sub 2 sx sono stati inseriti i costi per la demolizione del bagno ma non sono stati inseriti i costi per la realizzazione del nuovo bagno, che, come nel caso del sub 2 dx, ammontano a circa € 3.000,00

La valutazione delle quote di ciascun eredenon fa parte dell'incarico ricevuto.



#### 4. Conclusioni

I beni oggetto della presente perizia sono tutti intestati al sig. XXXXXXXX, deceduto nel 1994.

I predetti beni sono stati realizzati in parte con licenza edilizia del 1967 e in parte in assenza di concessione edilizia per le quali è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/85 dai sig.ri XXXXXX e XXXXXX.

Entrambe le domande di condono risultano essere incomplete in quanto mancano le rate di completamento del versamento dell'oblazione, del versamento degli oneri concessori e dei diritti di segreteria.

Il sub 5 risulta essere abusivo ma comunque utilizzato da tutti e quindi non rientra nel calcolo.

Per quanto riguarda il calcolo del valore dei beni, si è effettuato la determinazione all'attualità, all'anno 2011 (iscrizione della causa al ruolo) e anche al 1994, anno in cui è deceduto il sig. XXXXXXXX.

Si riportano di seguito le tabelle con i valori

##### ANNO 2021

SUB	Valore mercato	Valore locatizio
2dx	€ 25.000,00	€ 7.064,52
2sx	€ 28.000,00	0
3	117.000,00	€ 28.775,07
4	€ 130.000,00	€ 30.809,88
5	€ 10.000,00	

Decurtando il costo della prima rata dell'oblazione versata nelle 2 domande di condono rispettivamente da XXXXXX e XXXXX per i loro immobili si ha che il credito che gli attori vantano nei confronti di XXXXXX, XXXXXX e XXXXX (pari alla metà del valore venale degli immobili più la metà del canone di locazione degli immobili) è di € 182.777,65, in parte recuperabile assegnando agli attori la parte sx del sub 2 e resterebbe un credito di 151.777,65

Ovviamente se XXXX e XXXXX dimostrano di aver realizzato a loro spese i sub 3 e 4 il costo di costruzione dell'epoca, rivalutato all'attualità, andrà decurtato dal totale sopra riportato.

##### ANNO 2011

SUB	Valore mercato	Valore locatizio
2dx	€ 28.700,00	
2sx	€ 31.300,00	
3	€ 119.000,00	
4	€ 138.500,00	
5	€ 10.000,00	

In questo caso non vi è il calcolo del valore locatizio in quanto, anche nel caso precedente, si è calcolato solamente quello degli ultimi 10 anni.

Assegnando la parte sinistra agli attori resta un credito a favore degli attori di € 105.008,65, da cui vanno decurtati i costi pagati per la prima rata dell'oblazione rivalutata al 2011., € 1.916,00 per cui resta un credito di € 103.092,65



Anno 1994

SUB	Valore mercato	Valore locatizio
2dx	€ 5.850,00	
2sx	€ 6.900,00	
3	€ 17.650,00	
4	€ 18.900,00	
5	€ 2.000,00	

Anche in questo caso non si è effettuato il calcolo del valore locatizio.

Decurtando il valore del sub 2 lato sx (assegnandolo sempre agli attori) resta un credito a loro favore di € 14.316,65

Si precisa che i valori indicati in tabella sono stati arrotondati

Come già detto precedentemente, il sub 5 è totalmente abusivo e quindi non commerciabile.

Nelle osservazioni l'avv. XXXXXX indica quote diverse nelle quote delle parti in causa, ma allo scrivente non è stato detto di effettuare tale tipo di valutazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



1. Premessa
2. Stato dei Luoghi
3. Quesiti posti dal Giudice Istruttore
4. Conclusioni
5. Allegati:
  - 5.1 Allegato A Fotografie delle concessioni edilizie e delle 2 domande di condono
  - 5.2 Allegato B: Rilievo Planimetrico (con prospetti e sezioni)
  - 5.3 Allegato C Fattura del notaio Falconio non ancora pagata allo scrivente anticipatario
  - 5.4 Allegato D Rivalutazioni Monetarie versamenti oblazioni
  - 5.5 Allegato E Verbale di sopralluogo
  - 5.6 Allegato F Note di parte avv. XXXXXXXX

