

**CAPITOLO V – PREDISPONGA UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO;**

Gli unici beni che possono essere divisi sono i due immobili adibiti a magazzino, grazie anche alla loro estensione e disponibilità di accessi, nello specifico:

- l'immobile "uso deposito" sito ad Ercolano (NA) alla via Tironi di Moccia n°34 posto al piano terra identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°2001, sub. 7, Cat. C/6, Classe 7;
- l'immobile "uso deposito" sito ad Ercolano (NA) alla via IV Novembre n°69, al piano seminterrato identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°1851, sub. 1, Cat. C/6, Classe 7;

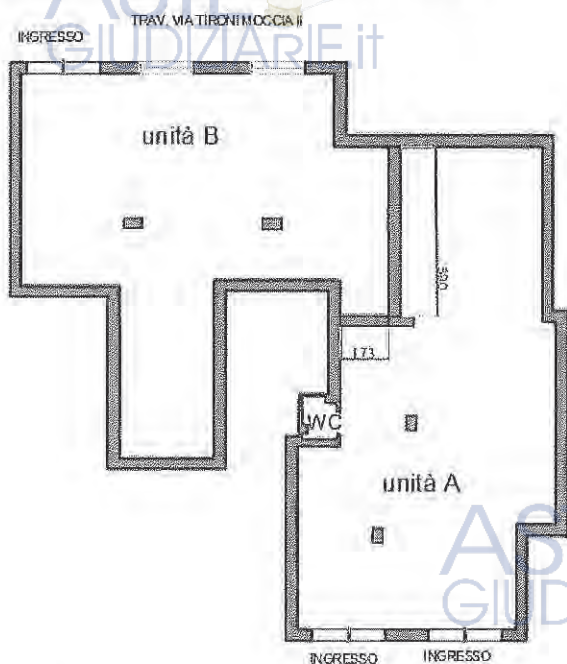
Gli altri immobili non sono divisibili in quanto la divisione degli stessi immobili darebbero delle quote che non sono suscettibili di autonomo godimento. Per dividere in due parti le unità bisognerebbe stravolgere completamente lo stato di fatto, abbattendo e ricostruendo la tramezzatura interna, creando nuovi vani e nuovi accessi, dividendo in due autonome entità tutti gli impianti e ciò sostenendo elevati costi e particolari e dispendiosi adeguamenti.

L'unità immobiliare di via Tironi Moccia può essere divisa in due unità immobiliari mediante la creazione di un tramezzo divisorio per una lunghezza di  $5,90\text{ m} + 1,73\text{ m} = 7,63\text{ m}$ , come da schema 17 seguente. L'unità iniziale di 236 mq si scorporebbe in due unità autonome di mq 120 ca e 112 mq ca, come da schema 18 seguente. Bisognerebbe prevedere una modifica all'impianto elettrico esistente con l'installazione di un nuovo contatore della luce. Il costo delle lavorazioni necessarie è riportato nel computo metrico allegato 7 del presente elaborato. Relativamente al summenzionato computo metrico, lo scrivente si è attenuto al prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Campania del 2016. Logicamente tali prezzi non si adattano ai piccoli interventi come quelli in esame, quest'ultimi, nella prassi consona sono da considerarsi in una valutazione a

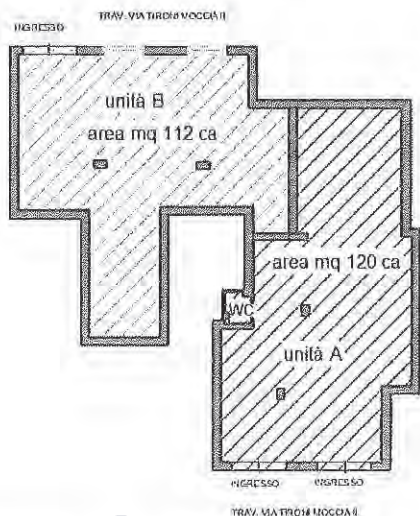
Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

corpo e non unitaria perché sarebbero antieconomici per chi li esegue. Pertanto vengono maggiorate le voci di un 40%. L'importo arrotondato dei lavori che lo scrivente ha valutato per il ripristino dei locali, portato all'attualità mediante il rispettivo indice FOI (Indice Nazionale dei Prezzi al Consumo), come da computo metrico costituente allegato n°7 del presente elaborato, è pari ad euro 5.540,00.

Schema 17) del magazzino in via Tironi Moccia



Schema 18) del magazzino in via Tironi Moccia



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

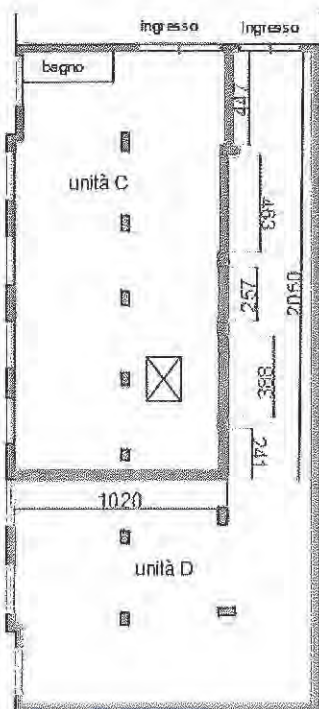
Pagina 86 di 174



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

L'unità immobiliare di via IV Novembre n°69 può essere divisa in due unità immobiliari mediante la creazione di un tramezzo divisorio per una lunghezza di circa 28 m, come da schema 19 seguente. L'unità iniziale di 442 mq si scorporerebbe in due unità autonome di mq 198 ca e 238 mq ca, come da schema 20 seguente. Bisognerebbe prevedere una modifica all'impianto elettrico esistente con la installazione di un nuovo contatore della luce. Il costo delle lavorazioni necessarie è riportato nel computo metrico allegato alla presente lavorazione. Relativamente al summenzionato computo metrico, lo scrivente si è attenuto al prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania del 2016. Logicamente tali prezzi non si adattano ai piccoli interventi come quelli in esame, quest'ultimi, nella prassi consueta sono da considerarsi in una valutazione a corpo e non unitaria perché sarebbero antieconomici per chi li esegue. Pertanto vengono maggiorate le voci di un 40%. L'importo arrotondato dei lavori che lo scrivente ha valutato per il ripristino dei locali, portato all'attualità mediante il rispettivo indice FOI (Indice Nazionale dei Prezzi al Consumo), come da computo metrico costituente allegato n°7 del presente elaborato, è pari ad euro 11.885,00.

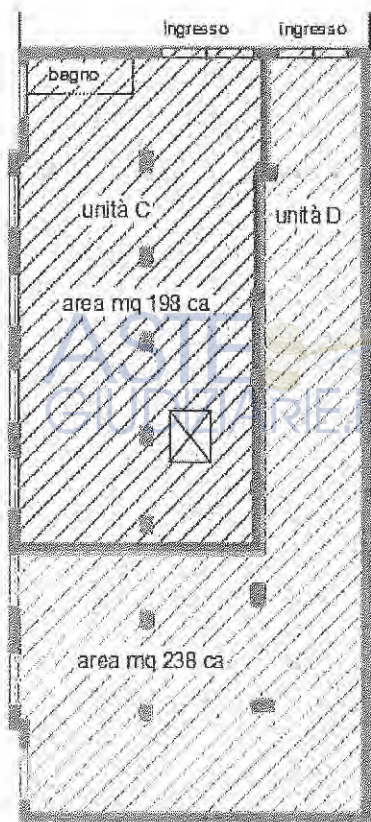
Schema 19) del magazzino in via IV Novembre n°69



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 87 di 174

Schema 20) del magazzino in via IV Novembre n°69



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per un progetto di comoda divisione e per eventuali conguagli in danaro, si rinvia alla risposta dell'ultimo quesito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**CAPITOLO VI – 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;**

Gli unici beni che possono essere divisi sono i due immobili adibiti a magazzino, gli altri immobili non sono divisibili in quanto la divisione degli stessi immobili darebbero delle quote che non sono suscettibili di autonomo godimento. Per dividere in due parti le unità bisognerebbe stravolgere completamente lo stato di fatto, abbattendo e ricostruendo la tramezzatura interna, creando nuovi vani e nuovi accessi, dividendo in due autonome entità tutti gli impianti e ciò sostenendo elevati costi e particolari e dispendiosi adeguamenti. Il valore di mercato di un immobile è espresso in euro/mq di superficie commerciale. La superficie commerciale è la superficie che si considera sia in commercio sia in materia fiscale. La stessa comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni ed una percentuale dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con altre parti comuni condominiali. La superficie commerciale è dunque data dalla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile. Nel nostro caso basandoci sulla tabella tab.1 avremo:

tab.1 calcolo delle superfici ponderate

DESCRIZIONE	INCIDENZA	NOTE
Superficie utile netta	100%	
Muri perimetrali	100%	
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%



Relativamente al seguente bene:

- l'immobile "uso appartamento" sito ad Ercolano (NA) in piazza Trieste n°4, piano quarto della scala B interno 10, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano col foglio 11, particella n°1460, sub. 29, **Cat. A/2**, Classe 7, vani 6,5;

la superficie commerciale dell'appartamento è data pertanto:

superficie utile + muri perimetrali = 106,3 mq + 18,4 mq = 124,7 mq

superficie balconi lorda arrotondata = 25% x 23,9 mq = 0,25 x 23,9 = 6,0 mq

Superficie commerciale = 124,7 mq + 6 mq = **130,7 mq**

Lo scopo della stima dell'unità immobiliari innanzi descritte è la ricerca del più probabile valore venale all'attualità. Nelle valutazioni si sono tenuti conto delle particolari condizioni del mercato immobiliare, nel preciso contesto operativo del Comune Ercolano (NA) (sono stati consultati diversi operatori del settore, vedi Weplaza, Tecnorete, Vangone etc) e mediante indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio.

La stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita utilizzando due metodi di stima:

- **METODO DIRETTO**
- **METODO INDIRETTO**

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione.

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione.

Si effettuano le seguenti premesse sull'appartamento:

- è di categoria A/2 rientra, quindi, nella tipologia delle abitazioni civili;
- è ubicato al quarto piano di uno stabile con ascensore e custode;
- è allocato in un edificio in condizioni buone di conservazione e manutenzione;



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

- è munito di impianto autonomo di riscaldamento;
- ha affacci rivolti verso il cortile interno;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### METODO DIRETTO (A):

Nel presente elaborato peritale, per la stima del valore di mercato, sono state prese in considerazione le sotto indicate caratteristiche in riferimento alla specifica tipologia di immobile urbano all'interno di un fabbricato multipiano, in quanto le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo il valore finale ricercato, ovvero:

- ubicazione (zona OMI) = B4;
- epoca del dato (semestre di riferimento OMI) = secondo semestre 2018;
- tipologia architettonica = abitazione civile di tipo popolare;
- stato manutentivo del fabbricato;
- livello di piano;
- età e stato manutentivo dello stabile;
- presenza o assenza impianto di riscaldamento.

Detto ciò, attenendoci alla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 abbiamo

agenzia  
Entrate

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Entre PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI  
Comune: ERCOLANO  
Fasciazione: Centrale/CENTRO: VIA 4 NOVEMBRE, CORSO ITALIA, TRATTO CENTRALE CORSO RESINA, VIA VENUTI  
Codice di zona: B4  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 91 di 174

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2250	L	4,4	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1550	L	2,9	4,5	L
Box	NORMALE	980	1350	L	3	4,5	L

che il prezzo ricavabile dalla Banca OMI per un'abitazione civile di tipo economico nel quartiere in esame di Ercolano oscilla tra 1.500,00 euro/mq di superficie commerciale e 2.250,00 euro/mq di sup. commerciale e considerando un prezzo medio avremo un valore di  $(1.500,00 + 2.250,00)/2 = 1.875,00$  euro/mq di superficie commerciale. Tale valore medio di mercato deve essere moltiplicato per dei coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in esame e permettono di ottenere così un valore di mercato più realistico. I coefficienti di differenziazione che vengono presi in esame sono i seguenti:

- piano dell'appartamento nello stabile;
- luminosità dell'appartamento;
- esposizione e vista;
- età e stato manutentivo dello stabile;
- presenza o assenza riscaldamento.

Nelle tabelle che seguono sono riportati i coefficienti di differenziazione:



Principali coefficienti di differenziazione che vengono presi in considerazione:

PIANO	Coefficiente di piano (CON ASCENSORE)	Coefficiente di differenziazione legati al piano (SENZA ASCENSORE)
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Nel nostro caso il coefficiente di differenziazione essendo unità al primo piano con ascensore è pari a +5%;

Luminosità appartamento	Note	Coefficienti di differenziazione legati alla luminosità
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo della giornata o assente	-5%

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Nel nostro caso essendo unità con affacci all'interno del cortile e su strada privata, il coefficiente di differenziazione da considerare è pari a 0%;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

Esposizione e vista	Coefficienti di differenziazione legati all'esposizione e vista
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Nel nostro caso essendo unità con esposizione e vista sul cortile interno allora il coefficiente di differenziazione è pari a -5%;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Edificio	Coefficienti di differenziazione legati allo stato manutentivo dell'immobile		
	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	0%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Nel nostro caso essendo edificio avente un'età oltre 40 anni ed stando in uno stato manutentivo normale, il coefficiente di differenziazione è pari a 0%;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Riscaldamento	Coefficienti di differenziazione legati al riscaldamento
Autonomo	+5%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore di calore	+2%
Assente	-5%

ASTE GIUDIZIARIE.it

Nel nostro caso essendo appartamento munito di riscaldamento autonomo, il coefficiente di differenziazione è pari a +5%;

\*\*\*\*\*

Il valore di mercato dell'immobile in esame è dato dal prodotto del prezzo medio di mercato 1.875,00 euro/mq di sup. commerciale x i complementari dei coefficienti di differenziazione x la superficie commerciale dell'unità = 1.875,00 euro/mq di sup. commerciale x ( 1,05 legato al piano x 1 legato alla luminosità x 0,95 legato all'esposizione e vista x 1 legato all'età e stato dell'intero fabbricato x 1,05 legato all'impianto di riscaldamento) x 130,70 mq commerciali dell'appartamento in esame = 1.875,00 euro/ mq di sup. commerciale x 1,05 x 130,70 mq di sup. commerciale, con arrotondamento **256.670,00 euro (A)**.

#### METODO INDIRETTO (B):

Il metodo indiretto o di capitalizzazione del reddito, è servito per avere un ulteriore criterio di calcolo che si aggiunga al primo e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che attualizzata per una durata perpetua consente di risalire al suo valore. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta

indirettamente anche il valore. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi può pertanto ritenersi valida solo per i fabbricati che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste condizioni il valore di mercato di un immobile ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ( $R_n$ ) ed il tasso, o saggio di capitalizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

Con questo procedimento il problema estimativo si basa, quindi sulla determinazione di  $R_n$  e di  $r$ . Il reddito netto sarà calcolato portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dall'affittuario, tutte le spese necessarie per la gestione del bene, che sono:

- spese di manutenzione;
- spese di ammortamento;
- spese di assicurazione;
- spese di amministrazione servizi;
- oneri fiscali;

Il coacervo di queste spese viene mediamente valutato tra il 20% ed il 25% del reddito lordo in funzione del tipo di immobile da valutare. Nella presente valutazione si fisserà mediamente il coacervo di tali spese al 20% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio di interesse, ma trasformato in capitale. In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la determinazione dello stesso e generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. Si consideri che nel 2018 il tasso nominale annuo medio di rendimento di titoli senza rischio ovvero i BTP decennali ammontava al 2,57% e che al netto della componente inflazionistica, conduceva al un valore dell'2,54%. Il confronto con un tasso reale serve per esigenze di omogeneità in quanto i canoni locatizi, già sono espressione del rendimento reale in



quanto espressi a valori correnti del momento. Per queste considerazioni, si fisserà un valore del saggio di capitalizzazione al 2,6%. Lo si reputa apprezzabile, in quanto non lontano dal tasso di interesse reale ed incorporando anche un rischio per eventuali inadempienze del conduttore.

Dalla Banca dati dell'Agencia delle entrate e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 in zona Ercolano i valori di locazione oscillano tra 4,4 euro/(mq x mese) e 6,6 euro/(mq x mese) per cui si ritiene più congruo, per il bene in esame, il valore medio di 5,5 euro/(mq x mese). Considerando la superficie lorda di 130,70 mq e considerando 12 mesi avremo  $RI = 5,5 \text{ euro}/(\text{mq} \times \text{mese}) \times 130,70 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 8.626,20 \text{ euro}$

$Spese = 20\% \text{ di } RI = 0.2 \times 8.626,20 \text{ euro} = 1.725,24 \text{ euro}$

$Rn = RI - Spese = 8.626,20 \text{ euro} - 1.725,24 \text{ euro} = 6.900,96 \text{ euro}$

$Vm = Rn / r = 6.900,96 \text{ euro} / 2,6\% = 6900,96 \text{ euro} \times (100/2,6) = \text{con arrotondamento } 265.420,00 \text{ euro}$

#### Conclusione:

I valori ottenuti con i differenti criteri di calcolo sono omogenei e vicini tra loro. La loro media ci porterà al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Avremo quindi:

- valore dell'immobile stimato con il metodo diretto (A) è = 256.670,00 euro
- valore dell'immobile stimato con il metodo indiretto (B) è = 265.420,00 euro

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica arrotondata dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione, ovvero:

$(\text{Metodo A} + \text{Metodo B})/2 = (256.670,00 \text{ euro} + 265.420,00 \text{ euro})/2 = 261.000,00 \text{ euro}$

**Relativamente al locale sito ad Ercolano in via Panoramica, n°56-58 categoria catastale C/1:**

Il valore di mercato di un immobile è espresso in euro/mq di superficie commerciale. La superficie commerciale è la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni ed una percentuale dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con altre parti comuni condominiali. La superficie commerciale è dunque data dalla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile. Nel nostro caso basandoci sulla tabella tab.1 a pag. 77 e considerando il 50% della superficie commerciale dell'ufficio in qualità di locale accessorio avremo che la superficie commerciale del negozio è pari:

superficie utile – superficie ufficio + muri perimetrali = 214 mq – 16 + 19 mq = 217 mq

Superficie commerciale = **217 mq**

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare in esame. Nella valutazione si è tenuto conto delle particolari condizioni del mercato immobiliare nel preciso contesto operativo del comune di Ercolano. Si è fatto riferimento alle indicazioni che vengono fornite dall'Agenzia del Territorio, sezione Osservatorio Immobiliare.

La stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita utilizzando due metodi di stima:

- **METODO DIRETTO (A)**
- **METODO INDIRETTO (B)**

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione.

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione.



## METODO DIRETTO (A):

Nel caso specifico della presente relazione di stima, per la determinazione del valore di mercato, sono state prese in considerazione le sotto indicate caratteristiche in quanto le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo il valore finale ricercato ed in riferimento alla specifica tipologia di immobile urbano all'interno di fabbricato multipiano:

- ubicazione (zona OMI) = B4;
- epoca del dato (semestre di riferimento OMI) = secondo semestre 2018
- tipologia architettonica = negozio
- Età e stato manutentivo dello stabile;

Detto ciò, attenendoci alla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 abbiamo

Richiedi il PIN Contatti e a  
Seguici su f  
Cerca

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI  
Comune: ERCOLANO  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA 4 NOVEMBRE, CORSO ITALIA, TRATTO CENTRALE CORSO RESINA, VIA VENUTI  
Codice di zona: B4  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Commerciali

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	370	740	L	1,2	2,5	L
Negozi	NORMALE	1150	2300	L	4,3	8,6	L



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

che il prezzo ricavabile dalla Banca OMI per un negozio nel quartiere Ercolano oscilla tra 1.150,00 euro/mq di superficie commerciale e 2.300,00 euro/mq di sup. commerciale e considerando un prezzo medio avremo un valore di  $(1.150,00 + 2.300,00)/2 = 1.725,00$  euro/mq di sup. commerciale. Tale valore medio di mercato deve essere moltiplicato per dei coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in esame e permettono di ottenere così un valore di mercato più realistico. I coefficienti di differenziazione che vengono presi in esame sono i seguenti:

- età e stato manutentivo dello stabile;
- posizione del negozio rispetto alle principali vie di traffico.

Nelle tabelle che seguono sono riportati i coefficienti di differenziazione:

**Principali coefficienti di differenziazione che vengono presi in considerazione:**

Edificio	Coefficienti di differenziazione legati allo stato manutentivo dell'intero fabbricato		
	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	0%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Nel nostro caso, essendo edificio avente un'età oltre 40 anni e stando in uno stato manutentivo normale, il coefficiente di differenziazione è pari a 0%;

\*\*\*\*\*

Posizione	
posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
posizioni favorevoli al commercio	+20%



posizioni ordinarie	0%
posizioni poco favorevoli al commercio	-30%

Nel nostro caso essendo il locale in una posizione favorevole al commercio, il coefficiente di differenziazione è pari a +20%;

\*\*\*\*\*

Il valore di mercato dell'immobile in esame è dato dal prodotto del prezzo medio di mercato 1.725,00 euro/mq di sup. commerciale x i complementari dei coefficienti di differenziazione x la superficie commerciale dell'unità = 1.725,00 euro/mq di sup. commerciale x (1 legato all'età e stato dell'intero fabbricato x 1,2 legato alla posizione) x 217 mq commerciali del locale in esame = 1.725,00 euro/ mq di sup. commerciale x 1,2 x 217 mq di sup. commerciale = **449.000,00 euro**, con arrotondamento.

#### METODO INDIRETTO (B):

Il metodo indiretto o di capitalizzazione del reddito, è servito per avere un ulteriore criterio di calcolo che si aggiunga al primo e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che attualizzata per una durata perpetua consente di risalire al suo valore. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi può pertanto ritenersi valida solo per fabbricati che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste condizioni il valore di mercato di un immobile ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ( $R_n$ ) ed il tasso, o saggio di capitalizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Con questo procedimento il problema estimativo si basa, quindi sulla determinazione di  $R_n$  e di  $r$ .

Il reddito netto sarà calcolato portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dall'affittuari, tutte le spese necessarie per la gestione del bene, che sono:

- spese di manutenzione;
- spese di ammortamento;
- spese di assicurazione;
- spese di amministrazione servizi;
- oneri fiscali;

Il coacervo di queste spese viene mediamente valutato tra il 20% ed il 25% del reddito lordo in funzione del tipo di immobile da valutare. Nella presente valutazione si fisserà mediamente il coacervo di tali spese al 25% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio di interesse, ma trasformato in capitale. In questo metodo si assume un valore del saggio di capitalizzazione al 2,6%. Per la scelta dello stesso, si rimanda alla pagina 96 del presente elaborato. Dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 in zona Ercolano i valori di locazione oscillano tra 4,3 euro/(mq x mese) e 8,6 euro/(mq x mese) per cui si ritiene più congruo, per il bene in esame, il valore medio di 6,5 euro/(mq x mese). Considerando la superficie lorda di 217 mq e considerando 12 mesi avremo  $RI = 6,5 \text{ euro}/(\text{mq} \times \text{mese}) \times 217 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 16.926,00$  euro

$\text{Spese} = 25\% \text{ di } RI = 0,25 \times 16.926,00 \text{ euro} = 4.231,50 \text{ euro}$

$R_n = RI - \text{Spese} = 16.926,00 \text{ euro} - 4.231,50 \text{ euro} = 12.694,50 \text{ euro}$

$V_m = R_n / r = 12.694,50 \text{ euro} / 2,6\% = 12.694,50 \text{ euro} \times (100/2,6) = 488.000,00 \text{ euro}$ , arrotondato.

**Conclusione:**



I valori ottenuti con i differenti criteri di calcolo sono omogenei e vicini tra loro. La loro media ci porterà al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.



Avremo quindi:

Valore dell'immobile stimato con il metodo diretto (A) è = 449.000,00 euro

Valore dell'immobile stimato con il metodo indiretto (B) è = 488.000,00 euro

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica arrotondata dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione, ovvero:

(Metodo A+ Metodo B) /2 = (449.000,00 euro + 488.000,00 euro) /2 = **469.000,00 euro**

\*\*\*\*\*

**Relativamente al locale sito ad Ercolano in via IV Novembre, n°55 categoria catastale C/1:**

Il valore di mercato di un immobile è espresso in euro/mq di superficie commerciale. La superficie commerciale è la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni ed una percentuale dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con altre parti comuni condominiali. La superficie commerciale è dunque data dalla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile. Nel nostro caso basandoci sulla tabella tab.1 a pag. 89 e considerando il 50% della superficie commerciale del corridoio/archivio in qualità di locale accessorio avremo che la superficie commerciale del negozio è pari:

superficie utile – superficie corridoio + muri perimetrali = 43 mq – 3 mq + 6 mq = 46 mq

Superficie commerciale = **46 mq**

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare in esame. Nella valutazione si è tenuto conto delle particolari condizioni del



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

mercato immobiliare nel preciso contesto operativo del comune di Ercolano. Si è fatto riferimento alle indicazioni che vengono fornite dall'Agenzia del Territorio, sezione Osservatorio Immobiliare.

La stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita utilizzando due metodi di stima:

- **METODO DIRETTO (A)**
- **METODO INDIRETTO (B)**

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione.

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione.

#### **METODO DIRETTO (A):**

Nel caso specifico della presente relazione di stima, per la determinazione del valore di mercato, sono state prese in considerazione le sotto indicate caratteristiche in quanto le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo il valore finale ricercato ed in riferimento alla specifica tipologia di immobile urbano all'interno di fabbricato multipiano:

- ubicazione (zona OMI) = B4;
- epoca del dato (semestre di riferimento OMI) = secondo semestre 2018
- tipologia architettonica = negozio
- Età e stato manutentivo dello stabile;

Detto ciò, attenendoci alla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 abbiamo





Richiedi il PIN Contatti e a



Seguici su

Cerca

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: ERCOLANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA 4 NOVEMBRE, CORSO ITALIA, TRATTO CENTRALE CORSO RESINA, VIA VENUTI

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	370	740	L	1,2	2,5	L
Negozi	NORMALE	1150	2300	L	4,3	8,6	L

che il prezzo ricavabile dalla Banca OMI per un negozio nel quartiere Ercolano oscilla tra 1.150,00 euro/mq di superficie commerciale e 2.300,00 euro/mq di sup. commerciale e considerando un prezzo medio avremo un valore di  $(1.150,00 + 2.300,00)/2 = 1.725,00$  euro/mq di sup. commerciale. Tale valore medio di mercato deve essere moltiplicato per dei coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in esame e permettono di ottenere così un valore di mercato più realistico. I coefficienti di differenziazione che vengono presi in esame sono i seguenti:

- età e stato manutentivo dello stabile;
- posizione del negozio rispetto alle principali vie di traffico.

Nelle tabelle che seguono sono riportati i coefficienti di differenziazione:



Principali coefficienti di differenziazione che vengono presi in considerazione:

Edificio	Coefficienti di differenziazione legati allo stato manutentivo dell'immobile		
	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	0%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Nel nostro caso, essendo edificio avente un'età oltre 40 anni e stando in uno stato manutentivo scadente, il coefficiente di differenziazione è pari a -15%;

\*\*\*\*\*

Posizione	
posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
posizioni favorevoli al commercio	+20%
posizioni ordinarie	0%
posizioni poco favorevoli al commercio	-30%

Nel nostro caso essendo il locale in una posizione favorevole al commercio, il coefficiente di differenziazione è pari a +20%;

\*\*\*\*\*

Il valore di mercato dell'immobile in esame è dato dal prodotto del prezzo medio di mercato 1.725,00 euro/mq di sup. commerciale x i complementari dei coefficienti di differenziazione x la superficie commerciale dell'unità = 1.725,00 euro/mq di sup. commerciale x (0,85 legato all'età e stato dell'intero fabbricato x 1,20 legato alla posizione) x 46 mq commerciali del locale in esame =



1.725,00 euro/ mq di sup. commerciale x 1,02 x 46 mq di sup. commerciale = **81.000,00 euro**, con arrotondamento.

#### **METODO INDIRETTO (B):**

Il metodo indiretto o di capitalizzazione del reddito, è servito per avere un ulteriore criterio di calcolo che si aggiunga al primo e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che attualizzata per una durata perpetua consente di risalire al suo valore. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi può pertanto ritenersi valida solo per fabbricati che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste condizioni il valore di mercato di un immobile ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ( $R_n$ ) ed il tasso, o saggio di capitalizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

Con questo procedimento il problema estimativo si basa, quindi sulla determinazione di  $R_n$  e di  $r$ . Il reddito netto sarà calcolato portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dall'affittuari, tutte le spese necessarie per la gestione del bene, che sono;

- spese di manutenzione;
- spese di ammortamento;
- spese di assicurazione;
- spese di amministrazione servizi;
- oneri fiscali;

Il coacervo di queste spese viene mediamente valutato tra il 20% ed il 25% del reddito lordo in funzione del tipo di immobile da valutare. Nella presente valutazione si fisserà mediamente il coacervo di tali spese al 25% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di unità

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio di interesse, ma trasformato in capitale. In questo metodo si assume un valore del saggio di capitalizzazione al 2,6%. Per la scelta dello stesso, si rimanda alla pagina 96 del presente elaborato. Dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 in zona Ercolano i valori di locazione oscillano tra 4,3 euro/(mq x mese) e 8,6 euro/(mq x mese) per cui si ritiene più congruo, per il bene in esame, il valore medio di 6,5 euro/(mq x mese). Considerando la superficie lorda di 46 mq e considerando 12 mesi avremo  $RI = 6,5 \text{ euro}/(\text{mq} \times \text{mese}) \times 46 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.588,00 \text{ euro}$

$Spese = 25\% \text{ di } RI = 0,25 \times 3.588,00 \text{ euro} = 897,00 \text{ euro}$

$Rn = RI - Spese = 3.588,00 \text{ euro} - 897,00 \text{ euro} = 2.691,00 \text{ euro}$

$Vm = Rn / r = 2.691,00 \text{ euro} / 2,6\% = 2.866,50 \text{ euro} \times (100/2,6) = 104.000,00 \text{ euro}$ , arrotondato.

#### Conclusione:

I valori ottenuti con i differenti criteri di calcolo sono omogenei e vicini tra loro. La loro media ci porterà al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Avremo quindi:

Valore dell'immobile stimato con il metodo diretto (A) è = 81.000,00 euro

Valore dell'immobile stimato con il metodo indiretto (B) è = 104.000,00 euro

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica arrotondata dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione, ovvero:

$(\text{Metodo A} + \text{Metodo B}) / 2 = (81.000,00 \text{ euro} + 104.000,00 \text{ euro}) / 2 = 93.000,00 \text{ euro}$



Relativamente al locale sito ad Ercolano in via Tironi di Moccia n°34 categoria catastale C/6:

Il valore di mercato di un immobile è espresso in euro/mq di superficie commerciale. La superficie commerciale è la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni ed una percentuale dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con altre parti comuni condominiali. La superficie commerciale è dunque data dalla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile. Nel nostro caso basandoci sulla tabella tab.1 a pag. 89 avremo che la superficie commerciale del locale è pari:

superficie utile + muri perimetrali = 236 mq + 29 mq = 265 mq

Superficie commerciale = 265 mq

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare in esame. Nella valutazione si è tenuto conto delle particolari condizioni del mercato immobiliare nel preciso contesto operativo del comune di Ercolano. Si è fatto riferimento alle indicazioni che vengono fornite dall'Agenzia del Territorio, sezione Osservatorio Immobiliare. La stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita utilizzando due metodi di stima:

- METODO DIRETTO (A)
- METODO INDIRETTO (B)

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione.

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione.

### METODO DIRETTO (A):

Nel caso specifico della presente relazione di stima, per la determinazione del valore di mercato, sono state prese in considerazione le sotto indicate caratteristiche in quanto le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo il valore finale ricercato ed in riferimento alla specifica tipologia di immobile urbano all'interno di fabbricato multipiano:

- ubicazione (zona OMI) = B4;
- epoca del dato (semestre di riferimento OMI) = secondo semestre 2018
- tipologia = autorimessa
- Età e stato manutentivo dello stabile;

Detto ciò, attenendoci alla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 abbiamo:



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI  
Comune: ERCOLANO  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO; VIA 4 NOVEMBRE, CORSO ITALIA, TRATTO CENTRALE CORSO RESINA, VIA VENUTI  
Codice di zona: B4  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2250	L	4,4	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1550	L	2,9	4,5	L
Box	NORMALE	900	1350	L	3	4,5	L



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

che il prezzo ricavabile dalla Banca OMI per un negozio nel quartiere Ercolano oscilla tra 900,00 euro/mq di superficie commerciale e 1.350,00 euro/mq di sup. commerciale e considerando un prezzo medio avremo un valore di  $(900,00 + 1.350,00) / 2 = 1.125,00$  euro/mq di sup. commerciale.

Tale valore medio di mercato deve essere moltiplicato per dei coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in esame e permettono di ottenere così un valore di mercato più realistico. I coefficienti di differenziazione che vengono presi in esame sono i seguenti:

- età e stato manutentivo dello stabile;
- posizione del locale rispetto alle principali vie di traffico.

Nelle tabelle che seguono sono riportati I coefficienti di differenziazione:

**Principali coefficienti di differenziazione che vengono presi in considerazione:**

Edificio	Coefficienti di differenziazione legati allo stato manutentivo dell'intero immobile		
	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	0%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Nel nostro caso, essendo edificio avente un'età oltre 40 anni e stando in uno stato manutentivo normale, il coefficiente di differenziazione è pari a 0%;

\*\*\*\*\*

Posizione	
Posizione di elevato traffico	+10%
Posizioni intermedie	0%

Posizioni secondarie	-5%
----------------------	-----

Nel nostro caso essendo il locale all'interno di un'area densamente popolata, il coefficiente di differenziazione è pari a +10%;

\*\*\*\*\*

Il valore di mercato dell'immobile in esame è dato dal prodotto del prezzo medio di mercato 1.125,00 euro/mq di sup. commerciale x i complementari dei coefficienti di differenziazione x la superficie commerciale dell'unità = 1.125,00 euro/mq di sup. commerciale x (1 legato all'età e stato dell'intero fabbricato x 1,1 legato alla posizione) x 265 mq commerciali del locale in esame = 1.125,00 euro/ mq di sup. commerciale x 1,1 x 265 mq di sup. commerciale = **328.000,00 euro**, con arrotondamento.

#### METODO INDIRETTO (B):

Il metodo indiretto o di capitalizzazione del reddito, è servito per avere un ulteriore criterio di calcolo che si aggiunga al primo e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che attualizzata per una durata perpetua consente di risalire al suo valore. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi può pertanto ritenersi valida solo per fabbricati che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste condizioni il valore di mercato di un immobile ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ( $R_n$ ) ed il tasso, o saggio di capitalizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Con questo procedimento il problema estimativo si basa, quindi sulla determinazione di  $R_n$  e di  $r$ .  
Il reddito netto sarà calcolato portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dall'affittuari, tutte le spese necessarie per la gestione del bene, che sono:

- spese di manutenzione;
- spese di ammortamento;
- spese di assicurazione;
- spese di amministrazione servizi;
- oneri fiscali;

Il coacervo di queste spese viene mediamente valutato tra il 20% ed il 25% del reddito lordo in funzione del tipo di immobile da valutare. Nella presente valutazione si fisserà mediamente il coacervo di tali spese al 25% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio di interesse, ma trasformato in capitale. In questo metodo si assume un valore del saggio di capitalizzazione al 2,6%. Per la scelta dello stesso, si rimanda alla pagina 96 del presente elaborato. Dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 in zona Ercolano i valori di locazione oscillano tra 3 euro/(mq x mese) e 4,5 euro/(mq x mese) per cui si ritiene più congruo, per il bene in esame, il valore medio di 3,75 euro/(mq x mese). Considerando la superficie lorda di 265 mq e considerando 12 mesi avremo  $RI = 3,75 \text{ euro}/(\text{mq} \times \text{mese}) \times 265 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 11.925,00 \text{ euro}$

$\text{Spese} = 25\% \text{ di } RI = 0,25 \times 11.925,00 \text{ euro} = 2.981,25 \text{ euro}$

$R_n = RI - \text{Spese} = 11.925,00 \text{ euro} - 2.981,25 \text{ euro} = 8.943,75 \text{ euro}$

$V_m = R_n / r = 8.943,75 \text{ euro} / 2,6\% = 9.540,00 \text{ euro} \times (100/2,6) = 344.000,00 \text{ euro}$ , arrotondato.

**Conclusione:**

I valori ottenuti con i differenti criteri di calcolo sono omogenei e vicini tra loro. La loro media ci porterà al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 113 di 174



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Avremo quindi:

Valore dell'immobile stimato con il metodo diretto (A) è = 328.000,00 euro

Valore dell'immobile stimato con il metodo indiretto (B) è = 344.000,00 euro

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica arrotondata dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione, ovvero:

$(\text{Metodo A} + \text{Metodo B}) / 2 = (328.000,00 \text{ euro} + 344.000,00 \text{ euro}) / 2 = 336.000,00 \text{ euro}$

**Relativamente al locale sito ad Ercolano in via IV Novembre n°69 categoria catastale C/6:**

Il valore di mercato di un immobile è espresso in euro/mq di superficie commerciale. La superficie commerciale è la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni ed una percentuale dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con altre parti comuni condominiali. La superficie commerciale è dunque data dalla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile. Nel nostro caso basandoci sulla tabella tab.1 a pag. 89 avremo che la superficie commerciale del locale è pari:

superficie utile + muri perimetrali = 442 mq + 37 mq = 479 mq

Superficie commerciale = **479 mq**

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare in esame. Nella valutazione si è tenuto conto delle particolari condizioni del mercato immobiliare nel preciso contesto operativo del comune di Ercolano. Si è fatto riferimento alle indicazioni che vengono fornite dall'Agenzia del Territorio, sezione Osservatorio Immobiliare.

La stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita utilizzando due metodi di stima:

- METODO DIRETTO (A)
- METODO INDIRETTO (B)



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione.

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione.

#### METODO DIRETTO (A):

Nel caso specifico della presente relazione di stima, per la determinazione del valore di mercato, sono state prese in considerazione le sotto indicate caratteristiche in quanto le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo il valore finale ricercato ed in riferimento alla specifica tipologia di immobile urbano all'interno di fabbricato multipiano:

- ubicazione (zona OMI) = B4;
- epoca del dato (semestre di riferimento OMI) = secondo semestre 2018
- tipologia = autorimessa
- Età e stato manutentivo dello stabile;

Detto ciò, attenendoci alla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 abbiamo:



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: ERCOLANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO, VIA 4 NOVEMBRE, CORSO ITALIA, TRATTO CENTRALE CORSO RESINA, VIA VENUTI

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 115 di 174



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2250	L	4,4	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1650	L	2,9	4,5	L
Box	NORMALE	900	1350	L	3	4,5	L

che il prezzo ricavabile dalla Banca OMI per un negozio nel quartiere Ercolano oscilla tra 900,00 euro/mq di superficie commerciale e 1.350,00 euro/mq di sup. commerciale e considerando un prezzo medio avremo un valore di  $(900,00 + 1.350,00)/2 = 1.125,00$  euro/mq di sup. commerciale. Tale valore medio di mercato deve essere moltiplicato per dei coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in esame e permettono di ottenere così un valore di mercato più realistico. I coefficienti di differenziazione che vengono presi in esame sono i seguenti:

- età e stato manutentivo dello stabile;
- posizione del locale rispetto alle principali vie di traffico.

Nelle tabelle che seguono sono riportati i coefficienti di differenziazione:

**Principali coefficienti di differenziazione che vengono presi in considerazione:**

Edificio	Coefficienti di differenziazione legati allo stato manutentivo dell'intero immobile		
	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	0%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Nel nostro caso, essendo edificio avente un'età oltre 40 anni e stando in uno stato manutentivo normale, il coefficiente di differenziazione è pari a 0%;



\*\*\*\*\*

Posizione	
Posizione di elevato traffico	+10%
Posizioni intermedie	0%
Posizioni secondarie	-5%

Nel nostro caso essendo il locale all'interno di un'area densamente popolata, il coefficiente di differenziazione è pari a +10%;

\*\*\*\*\*

Il valore di mercato dell'immobile in esame è dato dal prodotto del prezzo medio di mercato 1.125,00 euro/mq di sup. commerciale x i complementari dei coefficienti di differenziazione x la superficie commerciale dell'unità = 1.125,00 euro/mq di sup. commerciale x (1 legato all'età e stato dell'intero fabbricato x 1,1 legato alla posizione) x 479 mq commerciali del locale in esame = 1.125,00 euro/ mq di sup. commerciale x 1,1 x 479 mq di sup. commerciale = **593.000,00 euro**, con arrotondamento.

#### **METODO INDIRETTO (B):**

Il metodo indiretto o di capitalizzazione del reddito, è servito per avere un ulteriore criterio di calcolo che si aggiunga al primo e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che attualizzata per una durata perpetua consente di risalire al suo valore. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi può pertanto ritenersi valida solo per fabbricati che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste

condizioni il valore di mercato di un immobile ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ( $R_n$ ) ed il tasso, o saggio di capitalizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

Con questo procedimento il problema estimativo si basa, quindi sulla determinazione di  $R_n$  e di  $r$ .

Il reddito netto sarà calcolato portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dall'affittuari, tutte le spese necessarie per la gestione del bene, che sono:

- spese di manutenzione;
- spese di ammortamento;
- spese di assicurazione;
- spese di amministrazione servizi;
- oneri fiscali;

Il coacervo di queste spese viene mediamente valutato tra il 20% ed il 25% del reddito lordo in funzione del tipo di immobile da valutare. Nella presente valutazione si fisserà mediamente il coacervo di tali spese al 25% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio di interesse, ma trasformato in capitale. In questo metodo si assume un valore del saggio di capitalizzazione al 2,6%. Per la scelta dello stesso, si rimanda alla pagina 96 del presente elaborato. Dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 in zona Ercolano i valori di locazione oscillano tra 3 euro/(mq x mese) e 4,5 euro/(mq x mese) per cui si ritiene più congruo, per il bene in esame, il valore medio di 3,75 euro/(mq x mese). Considerando la superficie lorda di 479 mq e considerando 12 mesi avremo  $RI = 3,75 \text{ euro}/(\text{mq} \times \text{mese}) \times 479 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 21.555,00 \text{ euro}$

$$\text{Spese} = 25\% \text{ di } RI = 0,25 \times 21.555,00 \text{ euro} = 5.388,75 \text{ euro}$$

$$R_n = RI - \text{Spese} = 21.555,00 \text{ euro} - 5.388,75 \text{ euro} = 16.166,25 \text{ euro}$$

$$V_m = R_n / r = 16.166,25 \text{ euro} / 2,6\% = 17.244,00 \text{ euro} \times (100/2,6) = 622.000,00 \text{ euro, arrotondato.}$$



**Conclusione:** I valori ottenuti con i differenti criteri di calcolo sono omogenei e vicini tra loro. La loro media ci porterà al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Avremo quindi: Valore dell'immobile stimato con il metodo diretto (A) è = 593.000,00 euro

Valore dell'immobile stimato con il metodo indiretto (B) è = 622.000,00 euro

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica arrotondata dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione, ovvero:

$(\text{Metodo A} + \text{Metodo B}) / 2 = (593.000,00 \text{ euro} + 622.000,00 \text{ euro}) / 2 = 608.000,00 \text{ euro.}$

Effettuando un resoconto avremo:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ANNO 2019			
	Unità Immobiliare ad Ercolano (NA)	Superficie commerciale (mq)	Valore di Mercato (euro)
A	Appartamento in piazza Trieste n°4	130,7	261.000,00
B	Negoziò Via Panoramica n°56-58	217	469.000,00
C	Negoziò in via IV Novembre n°55	46	93.000,00
D	Locale in via Tironi Moccia n°34	265	336.000,00
E	Locale in via IV Novembre n°69	479	608.000,00
Tot. (euro)			1.767.000,00

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Considerando la divisibilità dell'immobile in via Tironi Moccia e dell'immobile di via IV Novembre 69 avremo la tabella precedente aggiornata nella seguente:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ANNO 2019

	Unità Immobiliare ad Ercolano (NA)	Superficie commerciale (mq)	Valore di Mercato (euro)
A	Negoziò Via Panoramica n. 56-58	217	469.000,00
B1	Locale in via IV Novembre n°69	219,5	278.614,00
B2	Locale in via IV Novembre n°69	259,5	329.386,00
C	Appartamento Piazza Trieste n°4	130,7	261.000,00
D	Negoziò in via IV Novembre n. 55	46	93.000,00
E1	Locale in via Tironi Moccia n°34	136,5	173.072,00
E2	Locale in via Tironi Moccia n°34	128,5	162.928,00
		Tot. (euro)	1.767.000,00

Dalle informazioni ricevute dagli amministratori (vedi allegato 7 del presente elaborato) dei 5 stabili si ricava la seguente tabella indicante le spese condominiali arretrate:



	Unità Immobiliare	Spese condominiali arretrate
A	Negoziò Via Panoramica n°56-58	2.104,28 €
B	Locale in via IV Novembre n°69	2.580,59 €
C	Appartamento in piazza Trieste n°4	2.367,40
D	Negoziò in via IV Novembre n°55	209,87
E	Locale in via Tironi Moccia n°34	1.369,88

Inoltre sono da decurtare al valore dell'immobile rispettivamente le seguenti spese precedentemente valutate dallo scrivente:

	Unità Immobiliare	Note	Importo
A	Negoziò Via Panoramica n°56-58		
B	Locale in via IV Novembre n°69	Divisione bene in due unità indipendenti	11.885,00
		Demolizione del bagno	1.320,00
C	Appartamento in piazza Trieste n°4	Spese certificazione energetica	500,00€
D	Negoziò in via IV Novembre n°55		
E	Locale in via Tironi Moccia n°34	Divisione bene in due unità indipendenti	5.540,00

**CAPITOLO VII – RILEVI SE GLI IMMOBILI PRESENTINO, O MENO, I REQUISITI CHE NE GARANTISCONO LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA E NE CONSENTANO LA COMMERCIALIZZABILITÀ AI SENSI DELLA L. 28.2.85 N. 47 E SUCC. MODIF.;**

Relativamente alla verifica della agibilità del bene, lo scrivente precisa che un immobile che sia inagibile deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

A puro titolo dimostrativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
- d) edifici che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati;
- e) edifici mancanti di infissi o non allacciati alle opere di urbanizzazione primaria.
- f) precarie condizioni igienico sanitarie.

Nel caso in esame, i cinque locali in esame non hanno problemi di agibilità.

Da un incrocio di indagini effettuate tra gli uffici del Comune di Ercolano (settore condono edilizio e settore edilizia privata) con gli atti all'archivio notarile (essendo i notai non più in vita) relativi ai passaggi di compravendita dei cinque immobili oggetto del presente elaborato si è giunti al



numero delle licenze edilizie e non ai disegni del progetto approvato. Nello specifico abbiamo (come da atto del Comune costituente l'allegato 6 del presente elaborato)

- l'immobile sito ad Ercolano (NA) in piazza Trieste n°4 è stato costruito mediante la licenza edilizia n. 80/60 prot. 20961, rilasciata al sig. [REDACTED]
- l'immobile sito in Ercolano alla via Panoramica, n°56-58, è stato costruito mediante la licenza edilizia n. 54/61 prot. 10239, rilasciata al sig. [REDACTED]
- l'immobile sito ad Ercolano (NA) alla via IV Novembre n°69 è stato costruito mediante la licenza edilizia n. 65/66 prot. 11398, rilasciata al sig. [REDACTED]
- l'immobile sito ad Ercolano (NA) alla via IV Novembre n°55, è stato costruito mediante la licenza edilizia n. 57/52 prot. 4529, rilasciata al sig. [REDACTED]
- l'immobile sito ad Ercolano (NA) alla via Tironi di Moccia n°34 è stato costruito mediante la licenza edilizia n. 131/67 prot. 19915, rilasciata alla signora [REDACTED]

Le costruzioni dei cinque immobili summenzionati risalgono a prima della legge 28 febbraio 1985 n°47. Si precisa che non è stato possibile recuperare i disegni dei progetti dei 5 immobili per poter effettuare un confronto con lo stato di fatto. Per tali immobili, lo scrivente ha presentato istanza all'ufficio del Comune di Ercolano Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio e gli stessi hanno risposto con certificato prot. N°40224 del 16/07/2019 (allegato 6 del presente elaborato) che non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 e ne sono giunte allo sportello Unico Edilizia Privata pratiche edilizie (DIA, SCIA etc..) relative ai cinque immobili summenzionati. Relativamente all'immobile contrassegnato con la lettera B presenta un bagno avente un'altezza interna di circa 2 metri inferiore ai 2,40 metri minimo previsti nelle norme del regolamento edilizio e non risulta presentata nessuna comunicazione al Comune per la creazione dello stesso e di conseguenza è da considerare opera non a norma e nel caso della rimozione si prevede un costo pari ad euro 1.320,00 come da computo metrico costituente l'allegato 7 del presente elaborato.



**CAPITOLO VIII – DETERMINI IL CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI DA PARTE DEI CONDIVIDENTI CHE NE ABBIANO AVUTO L'USO ESCLUSIVO TENENDO CONTO ANCHE DELLE SPESE DOCUMENTATE E SOSTENUTE MEDIO TEMPORE;**

In relazione alle note dei Ctp, si procede ad effettuare n. 3 simulazione:

- prima ipotesi (prevista in bozza) che prevede un arco temporale dal 06.11.2004 al 07.07.2017 ed include le spese già esposte in bozza per € 53.710,72;
- seconda ipotesi che prevede un calcolo dei canoni locatizi a decorrere dal 09.04.2013 (coincidente con la apertura della successione della sig. [REDACTED]);
- terza ipotesi che prevede lo stesso arco temporale della prima ipotesi, ma con l'eliminazione delle spese di infiltrazione sostenute per l'immobile di via IV novembre n. 69 ( contraddistinto con la lettera B).

**PREMESSA**

Dagli atti risulta che eccetto, l'immobile uso abitativo e sito in piazza Trieste n. 4, il resto risultano così occupati:

Gli immobili B e D, ovvero l'unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Ercolano (NA) alla via IV Novembre n. 69 e l'unità immobiliare ad uso negozio sita in Ercolano (NA) alla via IV Novembre n. 55 risultano occupati dalla società [REDACTED] s.r.l. la cui socio accomandatario risulta il sig. [REDACTED] e l'accomandante risulta essere il sig. [REDACTED].

La società risulta iscritta nel registro delle imprese di Napoli il 01/04/2009 e con sede legale in Ercolano alla via IV novembre n. 55. Occorre dire che in data 13.03.2009 risulta un trasferimento di azienda da [REDACTED] risulta attiva dal 2000 e si presume che abbia svolto l'attività dall'origine presso l'immobile di via IV Novembre n.55. Gli immobili contrassegnati con le lettere A ed E, ovvero l'unità immobiliare ad uso negozio



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

sita in Ercolano (NA) alla via Panoramica n. 56-58 e l'unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Ercolano (NA) alla via Tironi di Moccia n. 34. sono stati occupati in via esclusiva dalla società [REDACTED] socio accomandatario [REDACTED] comandante. Agli atti risultano stipulati n. 2 contratti di locazione in data 01.02.1989 del valore di 3.600.000 lire cadauno. Il quesito del magistrato chiede di determinare il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei conviventi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo e di tener conto delle spese sostenute e documentate nel corso della detenzione. In mancanza di una data da cui far decorrere i canoni locatizi si procede dalla data del 6.11.2004 coincidente con il primo subentro degli eredi nelle quote di proprietà e proseguita poi con l'integrazione delle quote dei conviventi a seguito del decesso della madre, sig. [REDACTED]. Per tutti gli immobili si simula un corrispettivo dalla data della morte del sig. [REDACTED] e che verrà attribuito agli eredi un importo proporzionato alla quota ereditata per legge, per poi procedere ad un incremento della stessa con la morte della sig.ra [REDACTED]. Si stabilisce quale termine ultimo, la data di citazione della [REDACTED] che ha proposto la divisione giudiziale, ovvero il 7 luglio 2017. In considerazione che dal 2010 il mercato locativo ha subito un peggioramento che ha comportato l'applicazione di prezzi medi prossimi ai minimi dei dati OMI del 1° semestre 2006, il calcolo è stato effettuato partendo dalla base dell'intervallo di valori dei dati OMI del primo semestre del 2006 e depurandoli del tasso d'inflazione relativo al periodo 31/12/2004 - 30/06/2006, pari ad un coefficiente del 1,032, si è pervenuti ai valori del 1° semestre 2004. È stata simulata la sottoscrizione di un contratto di locazione commerciale della durata di 6+6 e tenendo conto, però della loro classificazione catastale riguardo la ricerca dei valori O.M.I. per la locazione. Nel corso degli anni si è supposto l'esercizio della rivalutazione ISTAT da parte del locatore nella misura del 75% ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978. Allo scadere del contratto si è supposto la stipula di un altro contratto con un nuovo prezzo di locazione, applicando, diversamente, i valori medi del

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 125 di 174



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

secondo semestre del 2016. I nuovi prezzi si sono rivelati, comunque più bassi, rispetto a quelli applicati in relazione al primo contratto che conferma la congruità del valore iniziale della simulazione. Nell'allegato 8 del presente elaborato sono riportate le tabelle dei canoni locatizi.

Segue prospetto.

Tab.A10

			Valore O.M.I	coeff. Attual.	Valore arr.	mq	Valore locaz. Mensile
A	Negoziò	via Panoramica n. 56/58 Ercolano (NA)	7,80	1,032	7,56	214	1.617,84
B	Autorimessa	via IV Novembre n. 69 Ercolano (NA)	3,70	1,032	3,59	442	1.586,78
D	Negoziò	via IV Novembre n. 55 Ercolano (NA)	7,80	1,032	7,56	43	325,08
E	Autorimessa	via Tironi di Moccia n. 34 Ercolano (NA)	3,70	1,032	3,59	236	847,24

I mq riportati in tabella si riferiscono alla superficie utile.

### 1° IPOTESI

Segue tabella che evidenzia i corrispettivi maturati dalla data del 6 novembre 2004 al 9 aprile 2013.

Tab.A11

Corrispettivo Godlmento al 06/11/2004 al 9/04/2013

Eredi	Totale
	167.285,55
	42.839,22
	42.839,22
	42.839,22
	42.839,22
	42.839,22
	42.839,22
	42.839,22
Totale	467.160,10

La quota di spettanza della sig.ra [redacted] verrà espunta, non essendo parte della divisione giudiziale. Segue la tabella che evidenzia i corrispettivi maturati dagli eredi per il periodo successivo e fino alla data di citazione del condividente, sig. [redacted]



Tab.A12

Corrispettivo Godimento dal 09/04/2013 al 07/07/2017

Eredi

Totale

	34.977,31
	34.977,31
	34.977,31
	34.977,31
	34.977,31
	34.977,31
Totale	244.841,15

Occorre procedere alla quantizzazione delle spese che sono state sostenute per gli immobili oggetto di locazione. Dalle produzioni delle parti risulta che solo il sig. [REDACTED] e gli eredi dello stesso hanno esibito la documentazione a supporto delle spese sostenute. Sono state considerate le solo spese sostenute nel corso della detenzione esclusiva dei locali nel periodo in cui i condividenti risultano proprietari. Le certificazioni rilasciate dall'amministratore di condominio per far valere le detrazioni fiscali non sono state considerate, in quanto contengono sia le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, non prevedendo una suddivisione delle stesse e considerato che quelle di manutenzione ordinaria, per alcune tipologie sono a carico del conduttore. Le ricevute che contengono la descrizione, seppure sommaria, di lavori, di maggiore importanza rispetto alla manutenzione ordinaria, sono state considerate. Segue prospetto delle spese sostenute.

Tab.A13

data	A	B	D	E	TOTALE PROGRESSIVO
1/6/07		672,00			672,00
1/6/07		364,68			1.036,68
18/7/07		336,00			1.372,68
1/8/07		245,00			1.617,68
1/9/07		245,00			1.862,68
20/9/07			14.621,04		16.483,72
1/10/07		245,00			16.728,72
1/11/07		245,00			16.973,72
1/12/07		245,00			17.218,72
6/12/07		12.238,00			29.456,72

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 127 di 174



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

8/1/08	22.134,00	51.590,72
18/1/08	245,00	51.835,72
1/2/08	245,00	52.080,72
1/3/08	245,00	52.325,72
1/4/08	245,00	52.570,72
1/5/08	245,00	52.815,72
1/6/08	179,00	52.994,72
1/7/08	179,00	53.173,72
1/8/08	179,00	53.352,72
1/9/08	179,00	53.531,72
1/10/08	179,00	53.710,72

Segue una ulteriore tabella con la descrizione delle spese sostenute e l'indicazione di colui che le ha sostenute.

Tab.A14

Spese sostenute	Immobile	importo	data	Sostenitore della spesa
ristrutturaz. Locale	D	14.621,04	20/09/2007	
lavori x infiltrazioni	B	12.238,00	06/12/2007	
lavori x infiltrazioni	B	22.134,00	08/01/2008	
lavori ristruttur.	B	4.717,68	06/2007 - 10/2008	
<b>Totale</b>		<b>53.710,72</b>		

Si riportano le spese che sostenute dal sig. [redacted] e dai propri eredi, andavano suddivise in base alle quote di proprietà medio tempore dei dividendi. Si stigmatizza che le spese non comprendono l'I.V.A. in quanto detratta, essendo le parti conduttrici soggetti economici e quindi non sono risultati incisi.

Tab.A15

TOTALI SPESE				
TOTALE DA CORRISPONDERE	A	B	D	E
[redacted]		13.029,88	9.747,36	
[redacted]		3.722,82	696,24	
[redacted]		3.722,82	696,24	
[redacted]		3.722,82	696,24	
[redacted]		3.722,82	696,24	
[redacted]		3.722,82	696,24	
[redacted]		3.722,82	696,24	
[redacted]		3.722,82	696,24	

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 128 di 174



totale 39.089,64 14.621,04

Segue tabella che evidenzia le sole spese che facevano carico ai condividenti e parti del presente procedimento,

Tab.A16

TOTALI SPESE				
TOTALE DA CORRISPONDERE	A	B	D	E
		3.722,82	696,24	
		3.722,82	696,24	
		3.722,82	696,24	
		3.722,82	696,24	
		3.722,82	696,24	
		3.722,82	696,24	
		3.722,82	696,24	
totale		26.059,76	4.873,68	

Le Entrate (canoni locatizi) e le Uscite (spese straordinarie a carico dei proprietari) relative all'utilizzo degli immobili verranno imputate ai condividenti, in modo da determinare il saldo per ognuno e siccome le poste monetarie si riferiscono a periodi diversi, verranno attraverso la capitalizzazione composta riportate alla stessa data ovvero al 31/07/2019. Trattandosi di flussi reddituali relativi ad un periodo di 13 anni, è stato preso quale tasso quello dei BTP decennali asta 30.07.2019 - 31.07.2019 pari al 1,56%. Segue la tabella che riporta il saldo tra entrate ed uscite che spetta ai condividenti nell'ipotesi di un uso esclusivo degli immobili da parte di terzi ed in presenza di una copertura contrattuale.

Tab.A17

NETTO					
Totale da ricevere	TOTALE	A	B	D	E
	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40
	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40
	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40
	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40
	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40
	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40
	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

totale	576.802,11	230.224,95	197.423,97	26.776,36	122.376,83
--------	------------	------------	------------	-----------	------------

In presenza di un uso esclusivo da parte di alcuni di conviventi, si precisa:

gli eredi [redacted] dovrebbero percepire la propria quota per l'uso esclusivo degli immobili A ed E da parte [redacted] per un importo di € 50.371,68 a cui vanno sottratti i corrispettivi maturati che spettano agli altri eredi per l'uso esclusivo degli immobili B e D, ovvero € 192.171,72 per una differenza da dover corrispondere di € 141.800,03;

gli eredi [redacted] avendo l'uso esclusivo degli immobili A ed E dovrebbero corrispondere, al 50%, i proventi derivanti dall'uso dei relativi fabbricati, ovvero € 125.929,21 cadauno, a cui occorre sottrarre quanto ad essi spettanti per l'uso esclusivo da parte degli eredi di [redacted] immobili B e D.

Tab.A18

Eredi [redacted]	
RICEVERE	50.371,68
CORRISPONDERE	192.171,72
DIFFERENZA	-141.800,03
[redacted]	
RICEVERE	32.028,62
CORRISPONDERE	125.929,21
DIFFERENZA	-93.900,59
[redacted]	
RICEVERE	32.028,62
CORRISPONDERE	125.929,21
DIFFERENZA	-93.900,59

Per quanto riguarda i soggetti a carico dei quali porre il corrispettivo dovuto per il godimento esclusivo, il Ctù ha determinato un valore complessivo e netto per gli eredi [redacted] non ha specificato la composizione della quota attribuita ad ognuno di essi. Tale modo di procedere è stato effettuato in quanto il Ctù ha individuato una sola parte negli eredi [redacted]

[redacted] porta, comunque un prospetto che fermo il saldo generale da attribuire tra i

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 130 di 174



diversi condividenti, si riporta la quota spettante ad ognuno

Tab.A19

NETTO	A	B	D	E
	9.456,63	7.879,03	670,68	5.009,80
	7.810,88	6.774,79	1.051,50	4.157,53
	7.810,88	6.774,79	1.051,50	4.157,53
	7.810,88	6.774,79	1.051,50	4.157,53
Totale	32.889,27	28.203,41	3.825,19	17.482,40

Tab.A20

da ricevere immobili A ed E eredi Nello	50.371,66
da corrispondere ai parenti e di esclusiva spettanza	42.810,85
da corrispondere agli altri eredi	192.171,72
totale da corrispondere	184.610,90

In pratica gli eredi di [redacted] nell'ambito della propria cerchia familiare devono ricevere € 23.936,82 per l'uso esclusivo degli immobili A ed E da parte degli eredi [redacted]

[redacted] devono corrispondere alla propria madre e sorella la quota ad esse spettanti per l'uso esclusivo degli immobili B e D, ovvero € 16.376,00, per un netto da ricevere di € 7.560,82 che va a sottrarsi al totale dei proventi da corrispondere agli altri eredi per l'uso esclusivo degli immobili B e D, pari ad € 192.171,6 [redacted] ad € 184.610.

Segue tabella che espone il valore dei cespiti oggetto di divisione ed al netto degli oneri condominiali, delle spese edili da sostenere e che verranno sostenute da colui o coloro che decidano di assegnarsi l'immobile. Si fa presente che le spese condominiali relative all'immobile di piazza Trieste n.4, sono variate, ovvero ad € 11.837,00 è stato sostituito quello di € 2.367,40, a seguito della errata comunicazione da parte dell'amministratore dello stabile e come segnalato dal

Ctp arch [redacted]



Tab.A21

Descrizione	cat.	ubicazione	Valore	
A	Negozio	C/1	via Panoramica n. 56/58 Ercolano (NA)	466.895,72
B	Autorimessa	C/6	via IV Novembre n. 69 Ercolano (NA)	270.721,20
B1	Autorimessa	C/6	via IV Novembre n. 69 Ercolano (NA)	321.493,20
C	Abitazione	A/2	Piazza Trieste n. 4 Ercolano (NA)	258.632,60
D	Negozio	C/1	via IV Novembre n. 55 Ercolano (NA)	92.790,13
E	Autorimessa	C/6	via Tironi di Moccia n. 34 P.T. Ercolano (NA)	169.617,06
E1	Autorimessa	C/6	via Tironi di Moccia n. 34 P.T. Ercolano (NA)	159.473,06
totale			1.739.622,97	

Si riporta il valore dei cespiti attribuiti ai condividenti in base alla quota di proprietà.

Tab.A22

Descrizione	Sez.								
A	Negozio	Ercolano	66.699,39	66.699,39	66.699,39	66.699,39	66.699,39	66.699,39	66.699,39
B	Autorimessa	Ercolano	38.674,46	38.674,46	38.674,46	38.674,46	38.674,46	38.674,46	38.674,46
B1	Autorimessa	Ercolano	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60
C	Abitazione	Ercolano	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51
D	Negozio	Ercolano	13.255,73	13.255,73	13.255,73	13.255,73	13.255,73	13.255,73	13.255,73
E	Autorimessa	Ercolano	24.231,01	24.231,01	24.231,01	24.231,01	24.231,01	24.231,01	24.231,01
E1	Autorimessa	Ercolano	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87
totale			248.517,57	248.517,57	248.517,57	248.517,57	248.517,57	248.517,57	248.517,57

Si procede ad esporre i valori delle quote dei condividenti considerato anche i corrispettivi derivanti dalla locazione e già al netto delle spese sostenute da alcuni di essi.

Tab.A23

Descrizione	Sez.								
A	Negozio	Ercolano	99.588,67	99.588,67	-15.523,81	99.588,67	99.588,67	-15.523,81	99.588,67
B	Autorimessa	Ercolano	66.877,88	-130.546,09	66.877,88	66.877,88	66.877,88	66.877,88	66.877,88
B1	Autorimessa	Ercolano	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60
C	Abitazione	Ercolano	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51
D	Negozio	Ercolano	17.080,93	-9.695,44	17.080,93	17.080,93	17.080,93	-17.080,93	17.080,93
E	Autorimessa	Ercolano	41.713,41	41.713,41	-19.475,00	41.713,41	41.713,41	-19.475,00	41.713,41
E1	Autorimessa	Ercolano	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87
totale			330.917,87	106.717,53	154.616,98	330.917,87	330.917,87	154.616,98	330.917,87



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

È stata ipotizzata una divisione degli immobili, dando preferenza nell'attribuzione dei negozi agli utilizzatori come risulta dagli atti, ovvero gli eredi [REDACTED] per quanto riguarda il negozio di via IV Novembre n. 55 e nello stesso modo per il negozio di via Panoramica n. 56/58 che si è supposto un acquisto in comproprietà tra i frat [REDACTED]

Tab.A24

IPOTESI DI DIVISIONE CON CONGUAGLIO

Descrizione	Bene attribuito	conguaglio in denaro	
[REDACTED]	B1	9.424,67	da ricevere
[REDACTED]	D	13.927,40	da ricevere
[REDACTED]	A	-78.830,88	da corrispondere
[REDACTED]	C	72.285,27	da ricevere
[REDACTED]	E - E1	1.827,75	da ricevere
[REDACTED]	A	-78.830,88	da corrispondere
[REDACTED]	B	60.196,67	da ricevere

2° ipotesi

PERIODO DAL 10.04.2013 AL 07.07.2017

Con la presente elaborazione si fa decorrere i canoni locatizi dal 10.04.2013, ovvero con l'apertura della successione della sig.ra [REDACTED] ulteriori spese sostenute dalla parte e riportate dal Ctp, non sono state considerate nel presente elaborato in quanto non presenti nel fascicolo delle parti. Nel ricalcolo, sono state espunte le spese medio tempore sostenute che non rientrano nell'intervallo considerato, in conformità al quesito del magistrato.

Tab. A25

NETTO

Totale da ricevere	TOTALE	A	B	D	E
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
Totale	261.350,89	94.907,24	95.892,83	19.037,97	51.512,85

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 133 di 174



Segue tabella che evidenzia le somme da corrispondere dagli eredi che hanno la detenzione degli immobili oggetto di comunione giudiziale.

Tab. A26

Ered	
RICEVERE (eredi immobili A ed E)	20.917,16
CORRISPONDERE (canoni immobili B e D escluso eredi	98.512,11
DIFFERENZA	-77.594,96

RICEVERE (immobili B e D)	16.418,69
CORRISPONDERE (immobili A ed E) al 50%	52.292,89
DIFFERENZA	-35.874,21

RICEVERE (immobili B e D)	16.418,69
CORRISPONDERE (immobili A ed E) al 50%	52.292,89
DIFFERENZA	-35.874,21

Si riporta la composizione della quota degli eredi

Tab. A27

NETTO	A	B	D	E
1	3.012,93	3.044,21	302,19	1.635,33
2	3.515,08	3.551,58	805,84	1.907,88
3	3.515,08	3.551,58	805,84	1.907,88
4	3.515,08	3.551,58	805,84	1.907,88
Totale	13.558,16	13.698,96	2.719,71	7.358,97

Alla differenza di cui sopra ovvero 77.594,96 di tabella A7, occorre aggiungere i valori della tabella A8, ovvero somma di celle di a1,b1,c1,d1 e a2,b2, c2 e d2.

Segue la tabella che evidenzia quanto da corrispondere e percepire relativamente agli eredi



Tab. A28

da ricevere (immobili A ed E totalità a [redacted])	20.917,14
da corrispondere ai parenti e di esclusiva spettanza	17.775,04
da corrispondere agli altri eredi	98.512,11
totale da corrispondere ([redacted])	95.300,77

Si riporta il valore spettante ad ogni erede che comprende il valore degli immobili e dei canoni locatizi.

Tab. A29

Descrizione	Valore	[redacted]							
A Negozio	466.895,72	80.257,57	80.257,57	32.803,94	80.257,57	80.257,57	32.803,94	80.257,57	80.257,57
B Autorimessa	270.721,20	52.373,43	-43.519,39	52.373,43	52.373,43	52.373,43	52.373,43	52.373,43	52.373,43
B1 Autorimessa	321.493,20	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60
C Abitazione	258.632,60	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51
D Negozio	92.790,13	15.975,44	-3.062,53	15.975,44	15.975,44	15.975,44	15.975,44	15.975,44	15.975,44
E Autorimessa	169.617,06	31.589,99	31.589,99	5.833,56	31.589,99	31.589,99	[redacted]	[redacted]	[redacted]
E1 Autorimessa	159.473,06	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87
totale	1.739.622,97	285.853,41	170.922,61	212.643,36	285.853,41	285.853,41	212.643,36	285.853,41	285.853,41

Si riporta anche una proposta di piano di riparto per le seguenti ipotesi:

Tab. A30

IPOTESI DI DIVISIONE CON CONGUAGLIO

Descrizione	Bene attribuito	conguaglio in denaro	
[redacted]	B1	-35.639,79	da corrispondere
[redacted]	D	78.132,48	da ricevere
[redacted]	A	[redacted]	da corrispondere
[redacted]	C	27.220,81	da ricevere
[redacted]	E - E1	-43.236,71	da corrispondere
[redacted]	A	-20.804,50	da corrispondere
[redacted]	B	15.132,21	da ricevere

3° ipotesi

**CALCOLO PERIODO DAL 06.11.2004 AL 07.07.17 CON ELIMINAZIONE DELLE SPESE EDILI DI RIPRISTINO A SEGUITO DI INFILTRAZIONI**

Si procede alla 3° ipotesi con la sola eliminazione delle spese per lavori edili di ripristino degli ambienti a seguito di infiltrazioni che hanno riguardato l'immobile di Ercolano in via IV Novembre n. 69 (vedi fatt. 55/07 del 06.12.2007 e n. 02/08 del 08.01.2008).

Segue la tabella Tab. A31 che [redacted] e di riparto dei proventi dei dividendi, al netto delle spese restanti, nell'ipotesi di espunzione delle sole spese per lavori edili a seguito dei danni per infiltrazioni del locale deposito in quanto connessi ad opere di riparazione.

Tab. A31 - Periodo dal 06.11.2004 (mort [redacted] data atto di citazione)



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Totale da ricevere	TOTALE	A	B	D	E
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	604.223,65	230.224,95	224.845,51	26.776,36	122.376,83

Si riporta la specifica di quanto debba essere corrisposto dai condividenti che hanno usufruito dell'uso degli immobili nel periodo considerato.

Tab. A32 - Dare/avere dai condividenti che hanno usufruito dell'uso degli immobili

DA RICEVERE (canoni immobili A ed E generalità degli eredi di Nello)	50.371,68
DA CORRISPONDERE	215.675,89
DIFFERENZA	-165.304,21

Da ricevere (canoni immobili B ed D; entrambi in condivisione)	35.945,98
Da corrispondere (canoni immobili A ed E - entrambi in condivisione)	125.929,21
DIFFERENZA	-89.983,22

Da ricevere (canoni immobili B ed D - entrambi in condivisione)	35.945,98
Da corrispondere (canoni immobili A ed E - entrambi in condivisione)	125.929,21
DIFFERENZA	-89.983,22

Si riporta la composizione dei proventi percepibili dagli eredi [REDACTED]

Tab. A33 - composizione dei proventi percepibili dagli eredi [REDACTED]

NETTO	A	E	Totale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

1	[REDACTED]	9.456,63	9.184,82	670,68	5.009,80	24.321,93
2	[REDACTED]	7.810,88	7.645,32	1.051,50	4.157,53	20.665,23
3	[REDACTED]	7.810,88	7.645,32	1.051,50	4.157,53	20.665,23
4	[REDACTED]	7.810,88	7.645,32	1.051,50	4.157,53	20.665,23
Totale		32.889,27	32.120,77	3.825,19	17.482,40	[REDACTED]

In pratica gli eredi [REDACTED] dovranno corrispondere agli altri eredi (compresi i restanti eredi [REDACTED]) 210.291,39, già al netto della propria quota per l'uso esclusivo degli immobili A ed E. Per chiarire meglio, gli eredi [REDACTED] dovrebbero percepire € 23.936,82 (dato dalla somma delle celle 3A, 4A, 3E e 4E della Tab. A3 sovrastante) per l'uso esclusivo degli immobili A ed E e dovrebbero corrispondere € 18.552,32 per l'uso esclusivo degli immobili B e D agli altri eredi [REDACTED] (dato dalla somma delle celle 1B, 2B, 1D ed 2D della Tab. A3 sovrastante). Invece sono di esclusiva competenza [REDACTED] redditi percepibili dagli immobili A pari a € 17.267,51 (dato dalla somma delle celle 1A ed 2A della Tab. A3 sovrastante) e dell'immobile E pari a € 9.167,33 (dato dalla somma delle celle 1E ed 2E della Tab. A3 sovrastante). Vedi tabella seguente di composizione delle quote da corrispondere nell'ambito degli eredi [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

eredi

Descrizione	Valore	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
A Negozio	406.653,72	99.588,67	99.588,67	-15.523,81	99.588,67	99.588,67	-15.523,81	99.588,67	99.588,67
B Autorimessa	270.721,20	70.795,24	154.050,27	70.795,24	70.795,24	70.795,24	70.795,24	70.795,24	70.795,24
B1 Autorimessa	321.455,20	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60
C Abitazione	258.632,60	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51
D Negozio	92.790,13	17.080,93	-9.695,44	17.080,93	17.080,93	17.080,93	17.080,93	17.080,93	17.080,93
E Autorimessa	169.617,06	41.713,41	41.713,41	-19.475,00	41.713,41	41.713,41	-19.475,00	41.713,41	41.713,41
E1 Autorimessa	159.473,06	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87
totale	1.739.622,97	334.835,23	83.213,36	158.534,34	334.835,23	334.835,23	158.534,34	334.835,23	334.835,23

Si riporta il piano di riparto per questa terza ipotesi



Tab. A36

IPOTESI DI DIVISIONE CON CONGUAGLIO

Descrizione	Bene attribuito	conguaglio in denaro
[REDACTED]	B1	13.542,03
[REDACTED]	D	-9.576,00
[REDACTED]	A	-74.913,52
[REDACTED]	C	76.202,63
[REDACTED]	E - E1	5.745,11
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	B	64.114,03

CAPITOLO IX – CONCLUSIONI

Il sottoscritto Walter Iannaccone, ingegnere di Napoli al n. 15704, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dott.ssa Federica D'Auria nella causa civile N.R.G. 21437/2017 tra la sig. [REDACTED]

[REDACTED] ed ha accettato l'incarico nell'udienza del 10/01/2019 prestando giuramento. Tale procedimento civile è stato instaurato da [REDACTED] con atto di citazione datato 26 giugno 2017, verso gli eredi della sig. [REDACTED] al fine di: a) in via preliminare e di urgenza, nominare un amministratore della comunione ereditaria, non sussistendo l'accordo dei condiventi proprietari circa la gestione dei beni comuni, b) in via principale, accertare e dichiarare aperta la successione nel patrimonio, mobiliare ed immobiliare, all'esito disporre la divisione dell'asse ereditario e l'eventuale assegnazione dei singoli cespiti, oltre i frutti civili, percepiti e percipiendi; c) ordinare, in virtù del combinato disposto di cui artt.



723 del c.c. e 263 e ss. del c.p.c., la presentazione del rendiconto ai coered

o,  
avendo gli stessi la disponibilità di tutti i beni immobili facenti parte dell'asse ereditario, con esclusione del solo appartamento adibito a residenza familiare dei danti causa; d) in via subordinata accertare e dichiarare il diritto della s di concorrere pro quota nella successione ereditaria ai propri genitori, all'esito, disporre la divisione dei beni derelitti ab intestato;

Nel corso dell'udienza di giuramento del 10 gennaio 2019 sono stati esposti allo scrivente i seguenti quesiti:

1. Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;
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;
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. Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo tenendo conto anche delle spese documentate e sostenute medio tempore.

Relativamente al I quesito (argomento affrontato nel cap. III pag. 20):

Previo accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (vedi allegato 3 del presente elaborato), lo scrivente individua, come beni immobili oggetto della successione, i cinque immobili di seguito riportati conformi alla relazione notarile agli atti e per i quali si allegano al presente



elaborato la visura storica e la piantina catastale del lotto n° 1882, sub. 101, e

A. l'immobile "uso negozio" sito in Ercolano alla via Panoramica, n°56-58, posto al piano terra identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 11, particella n°1882, sub. 101,

Cat. C/1, Classe 4;

B. l'immobile "usato all'atto delle operazioni peritali come deposito" sito ad Ercolano (NA) alla via IV Novembre n°69 fabbricato A, al piano seminterrato identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°1851, sub. 1, Cat. C/6, Classe 7;

C. l'immobile "uso appartamento" sito ad Ercolano (NA) in piazza Trieste n°4, piano quarto della scala B interno 10, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano col foglio 11, particella n°1460, sub. 29, Cat. A/2, Classe 7, vani 6,5;

D. l'immobile "uso negozio" sito ad Ercolano (NA) alla via IV Novembre n°55, al piano terra identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°1586, sub. 9, Cat. C/1, Classe 7;

E. l'immobile "usato all'atto delle operazioni peritali prevalentemente come deposito" sito ad Ercolano (NA) alla via Tironi di Moccia n°34 posto al piano terra identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°2001, sub. 7, Cat. C/6, Classe 7;

Come da richiesta di divisione giudiziale presentata dall'erede

luglio 2017, si riporta quanto segue:

trattasi di immobili di proprietà esclusiva acquistati in data antecedente all'introduzione del diritto di famiglia, eccetto l'immobile contrassegnato con la lettera D che fu acquistato con atto di compravendita per Notaio Mario Coppola di Ercolano in



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

data 21 marzo 1979 a favore [redacted] al momento dell'acquisto coniugato in regime di comunione legale dei beni [redacted]

Si riporta, in percentuale, la quota spettante agli eredi a seguito del decesso del sig. [redacted]

Quote di proprietà	A	B	C	D	E
	%	%	%	%	%
[redacted]	33,33%	33,33%	33,33%	66,67%	[redacted]
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	[redacted]
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	[redacted]
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	[redacted]
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	[redacted]
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	[redacted]
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	[redacted]
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	9,52%
[redacted]	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

In data 3 dicembre del 2008 si è aperta la successione senza testamento dell'eredo [redacted]

[redacted] in tale circostanza è stata attribuita la propria quota ai seguenti eredi:

[redacted] ragione dei 2/3 della quota del de cuius.

In data 9 aprile 2013 si apre la successione del [redacted] assenza di testamento e vengono attribuite le seguenti quote:

eredi	A	B	C	D	E
cognome e nome					
[redacted]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
[redacted]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
[redacted]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
[redacted]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
[redacted]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
[redacted]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
[redacted]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

totale 3 [redacted] 33,33% 66,67% 33,33%

[redacted] Nello in tale circostanza sono rappresentati dai tre figli, ovvero [redacted]

Segue il prospetto che riporta le quote complessive spettanti agli eredi in seguito alla morte della [redacted]

eredi

cognome e nome	A	B	C	D	E
[redacted]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	[redacted]
[redacted]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	[redacted]
[redacted]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	[redacted]
[redacted]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	[redacted]
[redacted]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	[redacted]
[redacted]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	[redacted]
[redacted]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	[redacted]
[redacted]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	[redacted]
[redacted]	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	[redacted]

Per quanto la distribuzione delle quote nell'ambito degli eredi [redacted] si riporta la tabella seguente.

Erede	A	B	C	D	E
Madre	3,17%	3,17%	3,17%	1,59%	3,17%
[redacted]	3,70%	3,70%	3,70%	4,23%	3,70%
[redacted]	3,70%	3,70%	3,70%	4,23%	3,70%
[redacted]	3,70%	3,70%	3,70%	4,23%	3,70%
Totale	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%

Relativamente al II quesito (argomento affrontato nel cap. IV pag. 24):

Si rimanda alla descrizione dettagliata effettuata nel cap. IV.



Relativamente al III quesito (argomento affrontato nel cap. V pag. 85):

Gli unici beni che possono essere divisi sono i due immobili adibiti a magazzino, grazie anche alla loro estensione e disponibilità di accessi, nello specifico:

- l'immobile "uso deposito" sito ad Ercolano (NA) alla via Tironi di Moccia n°34 posto al piano terra identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°2001, sub. 7, Cat. C/6, Classe 7;
- l'immobile "uso deposito" sito ad Ercolano (NA) alla via IV Novembre n°69, al piano seminterrato identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°1851, sub. 1, Cat. C/6, Classe 7;

Gli altri immobili non sono divisibili in quanto la divisione degli stessi immobili darebbero delle quote che non sono suscettibili di autonomo godimento. Per dividere in due parti le unità bisognerebbe stravolgere completamente lo stato di fatto, abbattendo e ricostruendo la tramezzatura interna, creando nuovi vani e nuovi accessi, dividendo in due autonome entità tutti gli impianti e ciò sostenendo elevati costi e particolari e dispendiosi adeguamenti.

L'unità immobiliare di via Tironi Moccia può essere divisa in due unità immobiliari mediante la creazione di un tramezzo divisorio per una lunghezza di  $5,90\text{ m} + 1,73\text{ m} = 7,63\text{ m}$ , come da schema 17 a pag. 86. L'unità iniziale di 236 mq si scorporerebbe in due unità autonome di mq 120 ca e 112 mq ca, come da schema 18 a pag. 86. Il costo delle lavorazioni necessarie è riportato nel computo metrico allegato 7 del presente elaborato. Relativamente al summenzionato computo metrico, lo scrivente si è attenuto al prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania del 2016. Logicamente tali prezzi non si adattano ai piccoli interventi come quelli in esame, quest'ultimi, nella prassi consono sono da considerarsi in una valutazione a corpo e non unitaria perché sarebbero antieconomici per chi li esegue. Pertanto vengono maggiorate le voci di un 40%.

L'importo arrotondato dei lavori che lo scrivente ha valutato per il ripristino dei locali, portato



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

all'attualità mediante il rispettivo indice FOI (Indice Nazionale dei Prezzi al Consumo), come da computo metrico costituente allegato n°7 del presente elaborato, è pari ad euro 5.540,00.

L'unità immobiliare di via IV Novembre n°69 può essere divisa in due unità immobiliari mediante la creazione di un tramezzo divisorio per una lunghezza di circa 28 m, come da schema 19 a pag. 87.

L'unità iniziale di 442 mq si scorporerebbe in due unità autonome di mq 198 ca e 238 mq ca, come da schema 20 a pag. 88. Il costo delle lavorazioni necessarie è riportato nel computo metrico allegato alla presente lavorazione. Relativamente al summenzionato computo metrico, lo scrivente si è attenuto al prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania del 2016.

Logicamente tali prezzi non si adattano ai piccoli interventi come quelli in esame, quest'ultimi, nella prassi consueta sono da considerarsi in una valutazione a corpo e non unitaria perché sarebbero antieconomici per chi li esegue. Pertanto vengono maggiorate le voci di un 40%.

L'importo arrotondato dei lavori che lo scrivente ha valutato per il ripristino dei locali, portato all'attualità mediante il rispettivo indice FOI (Indice Nazionale dei Prezzi al Consumo), come da computo metrico costituente allegato n°7 del presente elaborato, è pari ad euro 11.885,00.

**Per un progetto di comoda divisione e per eventuali conguagli in danaro, si rinvia alla risposta dell'ultimo quesito.**

Relativamente al IV quesito (argomento affrontato nel cap. VI pag. 89):

Gli unici beni che possono essere divisi sono i due immobili adibiti a magazzino, gli altri immobili non sono divisibili in quanto la divisione degli stessi immobili darebbero delle quote che non sono suscettibili di autonomo godimento. Per dividere in due parti le unità bisognerebbe stravolgere completamente lo stato di fatto, abbattendo e ricostruendo la tramezzatura interna, creando



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

nuovi vani e nuovi accessi, dividendo in due autonome entità tutti gli impianti e ciò sostenendo elevati costi e particolari e dispendiosi adeguamenti. Il valore di mercato di un immobile è espresso in euro/mq di superficie commerciale. La superficie commerciale è la superficie che si considera sia in commercio sia in materia fiscale. La stessa comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni ed una percentuale dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con altre parti comuni condominiali.

**Effettuando un resoconto avremo:**

Considerando la divisibilità dell'immobile in via Tironi Moccia e dell'immobile di via IV Novembre 69 avremo la seguente tabella:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ANNO 2019			
	Unità Immobiliare ad Ercolano (NA)	Superficie commerciale (mq)	Valore di Mercato (euro)
A	Negozio Via Panoramica n. 56-58	217	469.000,00
B1	Locale in via IV Novembre n°69	219,5	278.614,00
B2	Locale in via IV Novembre n°69	259,5	329.386,00
C	Appartamento Piazza Trieste n°4	130,7	261.000,00
D	Negozio in via IV Novembre n. 55	46	93.000,00



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

E1	Locale in via Tironi Moccia n°34	136,5	173.072,00
E2	Locale in via Tironi Moccia n°34	128,5	162.928,00
Tot. (euro)			1.767.000,00

Dalle informazioni ricevute dagli amministratori (vedi allegato 7 del presente elaborato) dei 5 stabili si ricava la seguente tabella indicante le spese condominiali arretrate:

	Unità Immobiliare	Spese condominiali arretrate
A	Negozi Via Panoramica n°56-58	2.104,28 €
B	Locale in via IV Novembre n°69	2.580,59 €
C	Appartamento in piazza Trieste n°4	2.367,40
D	Negozi in via IV Novembre n°55	209,87
E	Locale in via Tironi Moccia n°34	1.369,88

Inoltre sono da decurtare al valore dell'immobile rispettivamente le seguenti spese precedentemente valutate dallo scrivente:

	Unità Immobiliare	Note	Importo
A	Negozi Via Panoramica n°56-58		
B	Locale in via IV Novembre n°69	Divisione bene in due unità indipendenti	11.885,00

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 146 di 174



		Demolizione del bagno	1.320,00
C	[redacted] piazza Trieste n°4	Spese certificazione energetica	500,00€
D	Negoziio in via IV Novembre n°55		
E	[redacted] Trioni Moccia n°34	Divisione bene in due unità indipendenti	5.540,00

Relativamente al V quesito (argomento affrontato nel cap. VII pag. 122):

Relativamente alla verifica della agibilità del bene, lo scrivente precisa che un immobile che sia inagibile deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso in esame, i cinque locali in esame non hanno problemi di agibilità.

Da un incrocio di indagini effettuate tra gli uffici del Comune di Ercolano (settore condono edilizio e settore edilizia privata) con gli atti all'archivio notarile (essendo i notai non più in vita) relativi ai passaggi di compravendita dei cinque immobili oggetto del presente elaborato si è giunti al numero delle licenze edilizie e non ai disegni del progetto approvato. Nello specifico abbiamo (come da atto del Comune costituente l'allegato 6 del presente elaborato)

- l'immobile sito ad Ercolano (NA) in piazza Trieste n°4 è stato costruito mediante la licenza edilizia n. 80/60 prot. 20961, rilasciata al [redacted]



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

- l'immobile sito in Ercolano alla via Panoramica, n°56-58, è stato costruito mediante la licenza edilizia n. 54/61 prot. 10239, rilasciata a [REDACTED]
- l'immobile sito ad Ercolano (NA) alla via IV Novembre n°69 è stato costruito mediante la licenza edilizia n. 65/66 prot. 11398, rilasciata [REDACTED]
- l'immobile sito ad Ercolano (NA) alla via IV Novembre n°55, è stato costruito mediante la licenza edilizia n. 57/52 prot. 4529, rilasciata al sig. [REDACTED]
- l'immobile sito ad Ercolano (NA) alla via Tironi di Moccia n°34 è stato costruito mediante la licenza edilizia n. 131/67 prot. 19915, rilasciata alla signora [REDACTED]

Le costruzioni dei cinque immobili summenzionati risalgono a prima della legge 28 febbraio 1985 n°47. Si precisa che non è stato possibile recuperare i disegni dei progetti dei 5 immobili per poter effettuare un confronto con lo stato di fatto. Per tali immobili, lo scrivente ha presentato istanza all'ufficio del Comune di Ercolano Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio e gli stessi hanno risposto con certificato prot. N°40224 del 16/07/2019 (allegato 6 del presente elaborato) che non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 e ne sono giunte allo sportello Unico Edilizia Privata pratiche edilizie (DIA, SCIA etc..) relative ai cinque immobili summenzionati. Relativamente all'immobile contrassegnato con la lettera B presenta un bagno avente un'altezza interna di circa 2 metri inferiore ai 2,40 metri minimo previsti nelle norme del regolamento edilizio e non risulta presentata nessuna comunicazione al Comune per la creazione dello stesso e di conseguenza è da considerare opera non a norma e nel caso della rimozione si prevede un costo pari ad euro 1.320,00 come da computo metrico costituente l'allegato 7 del presente elaborato.



Relativamente al VI quesito [redacted] (to nel cap. VIII pag. 124):

In relazione alle note dei Ctp, si procede ad effettuare n. 3 simulazione:

- prima ipotesi (prevista in bozza) che prevede un arco temporale dal 06.11.2004 al 07.07.2017 ed include le spese già esposte in bozza per € 53.710,72;
- seconda ipotesi che prevede un calcolo dei canoni locatizi a decorrere dal 09.04.2013 (coincidente con la apertura della successione della sig.ra [redacted])
- terza ipotesi che prevede lo stesso arco temporale della prima ipotesi, ma con l'eliminazione delle spese di infiltrazione sostenute per l'immobile di via IV novembre n. 69 (contraddistinto con la lettera B).

#### PREMESSA

Dagli atti risulta che eccetto, l'immobile uso abitativo e sito in piazza Trieste n. 4, il resto risultano così occupati:

Gli immobili B e D, ovvero l'unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Ercolano (NA) alla via IV Novembre n. 69 e l'unità immobiliare ad uso negozio sita in Ercolano (NA) alla via IV Novembre n. 55 risultano occupati da [redacted] socio accomandatario risulta [redacted] socio accomandante risulta e [redacted]

Gli immobili contrassegnati con le lettere A ed E, ovvero l'unità immobiliare ad uso negozio sita in Ercolano (NA) alla via Panoramica n. 56-58 e l'unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Ercolano (NA) alla via Tironi di Moccia n. 34. sono stati occupati in via esclusiva dalla società [redacted] comandante. Per tutti gli immobili si simula un corrispettivo dalla data della morte del sig. [redacted] che verrà attribuito agli eredi un importo proporzionato alla quota ereditata per legge, per poi procedere ad un incremento della stessa con la morte della [redacted] Si stabilisce



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

quale termine ultimo, la data di citazione della [redacted] ha proposto la divisione giudiziale, ovvero il 7 luglio 2017. In considerazione che dal 2010 il mercato locativo ha subito un peggioramento che ha comportato l'applicazione di prezzi medi prossimi ai minimi dei dati OMI del 1° semestre 2006, il calcolo è stato effettuato partendo dalla base dell'intervallo di valori dei dati OMI del primo semestre del 2006 e depurandoli del tasso d'inflazione relativo al periodo 31/12/2004 - [redacted] un coefficiente del 1,032, si è pervenuti ai valori del 1° semestre 2004. È stato simulata la sottoscrizione di un contratto di locazione commerciale della durata di 6+6 e tenendo conto, però della loro classificazione catastale riguardo la ricerca dei valori O.M.I. per la locazione. Nel corso degli anni si è supposto l'esercizio della rivalutazione ISTAT da parte del locatore nella misura del 75% ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978. Allo scadere del contratto si è supposto la stipula di un altro contratto con un nuovo prezzo di locazione, applicando, diversamente, i valori medi del secondo semestre del 2016. I nuovi prezzi si sono rivelati, comunque più bassi, rispetto a quelli applicati in relazione al primo contratto che conferma la congruità del valore iniziale della simulazione. Nell'allegato 8 del presente elaborato sono riportati [redacted]

Segue [redacted]

			Valore O.M.I.	coeff. Attual.	Valore arr.	mq	Valore locaz. Mensile
A	Negoziò	via Panoramica n. 56/58 Ercolano (NA)	7,80	1,032	7,56	214	1.617,84
B	Autorimessa	via IV Novembre n. 69 Ercolano (NA)	3,70	1,032	3,59	442	1.586,78
D	Negoziò	via IV Novembre n. 55 Ercolano (NA)	7,80	1,032	7,56	43	325,08
E	Autorimessa	via Tironi di Moccia n. 34 Ercolano (NA)	3,70	1,032	3,59	236	847,24

I mq riportati in tabella si riferiscono alla superficie utile.

Per quanto riguarda i corrispettivi maturati dalla data del 6 novembre 2004 al 9 aprile 2013 si rinvia alla tab.A11 a pag.126. La quota di spettanza della [redacted] verrà espunta,



non essendo parte della divisione giudiziale. Una volta determinati i corrispettivi maturati dagli eredi (vedi tab.A12 a pag. 127) per il periodo successivo e fino alla data di citazione del condividente, sig.r. [redacted] è proceduto alla quantizzazione delle spese che sono state sostenute per gli immobili oggetto di locazione.

Dalle produzioni delle parti risulta che solo [redacted] i eredi dello stesso hanno esibito la documentazione a supporto delle spese sostenute. Sono state considerate le solo spese sostenute nel corso della detenzione esclusiva dei locali nel periodo in cui i condividenti risultano proprietari. Per la consultazione delle spese considerate si rinvia alla tab. A13 – A.15 da pag 127.

Si riportano le spese che sostenute dal s. [redacted] ai propri eredi, andavano suddivise in base alle quote di proprietà medio tempore dei condividenti. Si stigmatizza che le spese non comprendono l'I.V.A. in quanto detratta, essendo le parti conduttrici soggetti economici e quindi non sono risultati incisi. Le Entrate (canoni locatizi) e le Uscite (spese straordinarie a carico dei proprietari) relative all'utilizzo degli immobili verranno imputate ai condividenti in modo da determinare il saldo per ognuno e siccome le poste monetarie si riferiscono a periodi diversi, verranno attraverso la capitalizzazione composta riportate alla stessa data ovvero al 31/07/2019. Trattandosi di flussi reddituali relativi ad un periodo di 13 anni, è stato preso quale tasso quello dei BTP decennali asta 30.07.2019 – 31.07.2019 pari al 1,56%. Segue la tabella che riporta il saldo tra entrate ed uscite che spetta ai condividenti nell'ipotesi di un uso esclusivo degli immobili da parte di terzi ed in presenza di una copertura contrattuale.

Tab.A17

NETTO					
Totale da ricevere	TOTALE	A	B	D	E
[redacted]	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40
[redacted]	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40
[redacted]	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40
[redacted]	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40



[REDACTED]	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	82.400,30	32.889,28	28.203,42	3.825,19	17.482,40
<b>totale</b>	<b>576.802,11</b>	<b>230.224,95</b>	<b>197.423,07</b>	<b>26.776,36</b>	<b>122.376,83</b>

In presenza di un uso esclusivo da parte di alcuni di conviventi, si precisa:

gli eredi [REDACTED] dovrebbero percepire la propria quota per l'uso esclusivo degli immobili A ed E da parte [REDACTED] un importo di € 50.371,68 a cui vanno sottratti i corrispettivi maturati che spettano agli altri eredi per l'uso esclusivo degli immobili B e D, ovvero € 192.171,72 per una differenza da dover corrispondere di € 141.800,03;

gli eredi [REDACTED] avendo l'uso esclusivo degli immobili A ed E dovrebbero corrispondere, al 50%, i proventi derivanti dall'uso dei relativi fabbricati, ovvero € 125.929,21 cadauno, a cui occorre sottrarre quanto ad essi spetti per l'uso esclusivo da parte degli eredi di [REDACTED] gli immobili B e D.

Tab.A18

RICEVERE	50.371,68
CORRISPONDERE	192.171,72
DIFFERENZA	-141.800,03

RICEVERE	32.028,62
CORRISPONDERE	125.929,21
DIFFERENZA	-93.900,59

RICEVERE	32.028,62
CORRISPONDERE	125.929,21
DIFFERENZA	-93.900,59

Segue tabella che espone il valore dei cespiti oggetto di divisione ed al netto degli oneri condominiali, delle spese edili da sostenere e che verranno sostenute da colui a coloro che decidano di assegnarsi l'immobile.



Tab.A21

Descrizione	cat.	ubicazione	Valore
A	Negozio	C/1 via Panoramica n. 56/58 Ercolano (NA)	466.895,72
B	Autorimessa	C/6 via IV Novembre n. 69 Ercolano (NA)	270.721,20
B1	Autorimessa	C/6 via IV Novembre n. 69 Ercolano (NA)	321.493,20
C	Abitazione	A/2 Piazza Trieste n. 4 Ercolano (NA)	258.632,60
D	Negozio	C/1 via IV Novembre n. 55 Ercolano (NA)	92.790,13
E	Autorimessa	C/6 via Tironi di Moccia n. 34 P.T. Ercolano (NA)	169.617,06
E1	Autorimessa	C/6 via Tironi di Moccia n. 34 P.T. Ercolano (NA)	159.473,06
totale			1.789.922,97

Si riporta il valore dei cespiti attribuiti ai condividenti in base alla quota di proprietà

Tab.A22

Descrizione	Sez.									
A	Negozio	Ercolano	66.699,39	66.699,39	66.699,39	66.699,39	66.699,39	66.699,39	66.699,39	66.699,39
B	Autorimessa	Ercolano	38.674,46	38.674,46	38.674,46	38.674,46	38.674,46	38.674,46	38.674,46	38.674,46
B1	Autorimessa	Ercolano	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60
C	Abitazione	Ercolano	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51
D	Negozio	Ercolano	13.255,73	13.255,73	13.255,73	13.255,73	13.255,73	13.255,73	13.255,73	13.255,73
E	Autorimessa	Ercolano	24.231,01	24.231,01	24.231,01	24.231,01	24.231,01	24.231,01	24.231,01	24.231,01
E1	Autorimessa	Ercolano	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87
totale			248.517,57	248.517,57	248.517,57	248.517,57	248.517,57	248.517,57	248.517,57	248.517,57

Si procede ad esporre i valori delle quote dei condividenti considerato anche i corrispettivi derivanti dalla locazione e già al netto delle spese sostenute da alcuni di essi.

Tab.A23

Descrizione	Sez.									
A	Negozio	Ercolano	99.588,67	99.588,67	-15.523,81	99.588,67	99.588,67	-15.523,81	99.588,67	99.588,67
B	Autorimessa	Ercolano	66.877,88	130.546,09	66.877,88	66.877,88	66.877,88	66.877,88	66.877,88	66.877,88
B1	Autorimessa	Ercolano	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60
C	Abitazione	Ercolano	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51
D	Negozio	Ercolano	17.080,93	-9.695,44	17.080,93	17.080,93	17.080,93	17.080,93	17.080,93	17.080,93
E	Autorimessa	Ercolano	41.713,41	41.713,41	-19.475,00	41.713,41	41.713,41	41.713,41	41.713,41	41.713,41
E1	Autorimessa	Ercolano	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87
totale			330.917,87	106.717,53	154.616,98	330.917,87	330.917,87	154.616,98	330.917,87	330.917,87



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

È stata ipotizzata una divisione degli immobili, dando preferenza nell'attribuzione dei negozi agli utilizzatori come risulta dagli atti, ovvero gli eredi [REDACTED] per quanto riguarda il negozio di via IV Novembre n. 55 e nello stesso modo per il negozio di via Panoramica n. 56/58 che si è supposto un acquisto in comproprietà tra i fr [REDACTED]

Tab. A24

**IPOTESI DI DIVISIONE CON CONGUAGLIO**

Descrizione	Bene attribuito	conguaglio In denaro	
[REDACTED]	B1	9.424,67	da ricevere
[REDACTED]	D	13.927,40	da ricevere
[REDACTED]	A	-78.830,88	da corrispondere
[REDACTED]	C	72.285,27	da ricevere
[REDACTED]	E - E1	1.827,75	da ricevere
[REDACTED]	A	-78.830,88	da corrispondere
[REDACTED]	B	60.196,67	da ricevere

**2° ipotesi**

**PERIODO DAL 10.04.2013 AL 07.07.2017**

Con la presente elaborazione si fa decorrere i canoni locatizi dal 10.04.2013, ovvero con l'apertura della successione della sig.ra [REDACTED] ulteriori spese sostenute dalla parte e riportate dal Ctp, non sono state considerate nel presente elaborato in quanto non presenti nel fascicolo delle parti. Nel ricalcolo, sono state espunte le spese medio tempore sostenute che non rientrano nell'intervallo considerato, in conformità al quesito del magistrato.

Tab. A25

**NETTO**

Totale da ricevere	TOTALE	A	B	D	E
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
Totale	261.350,89	94.907,24	95.892,83	19.037,97	51.512,85

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 154 di 174

Firmato Da: IANNAACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ff3b20440050a5369120edd4c0f61a1



Segue tabella che evidenzia le somme da corrispondere dagli eredi che hanno la detenzione degli immobili oggetto di comunione giudiziale.

Tab. A26

RICEVERE (eredi immobili A ed E)	20.917,16
CORRISPONDERE (canoni immobili B e D escluso eredi)	98.512,11
DIFFERENZA	-77.594,96

RICEVERE (immobili B e D)	16.418,69
CORRISPONDERE (immobili A ed E) al 50%	52.292,89
DIFFERENZA	-35.874,21

RICEVERE (immobili B e D)	16.418,69
CORRISPONDERE (immobili A ed E) al 50%	52.292,89
DIFFERENZA	-35.874,21

Si riporta il valore spettante ad ogni erede che comprende il valore degli immobili e dei canoni locatizi.

Tab. A29

Descrizione	Valore								
A	Negozi	466.895,72	80.257,57	80.257,57	32.803,94	80.257,57	80.257,57	32.803,94	80.257,57
B	Autorimessa	270.721,20	52.373,43	-43.519,39	52.373,43	52.373,43	52.373,43	52.373,43	52.373,43
B1	Autorimessa	321.493,20	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60
C	Abitazione	258.632,60	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51
D	Negozi	92.790,13	15.975,44	-3.062,53	15.975,44	15.975,44	15.975,44	15.975,44	15.975,44
E	Autorimessa	169.617,06	31.589,99	31.589,99	5.833,56	31.589,99	31.589,99	5.833,56	31.589,99
E1	Autorimessa	159.473,06	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87
	totale	1.739.622,97	285.853,41	170.922,61	212.643,36	285.853,41	285.853,41	212.643,36	285.853,41

Si riporta anche una proposta di piano di riparto per le seguenti ipotesi:

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 155 di 174



Tab. A30

IPOTESI DI DIVISIONE CON CONGUAGLIO

Descrizione	Bene attribuito	conguaglio in denaro	
[REDACTED]	B1	-35.639,79	da corrispondere
[REDACTED]	D	78.132,48	da ricevere
[REDACTED]	A	-20.804,50	da corrispondere
[REDACTED]	C	27.220,81	da ricevere
[REDACTED]	E - E1	-43.236,71	da corrispondere
[REDACTED]	A	-20.804,50	da corrispondere
[REDACTED]	B	15.132,21	da ricevere

3° ipotesi

CALCOLO PERIODO DAL 06.11.2004 AL 07.07.17 CON ELIMINAZIONE DELLE SPESE PER RIPRISTINO A SEGUITO DI INFILTRAZIONI

Si procede alla 3° ipotesi con la sola eliminazione delle spese per lavori edili di ripristino degli ambienti a seguito di infiltrazioni che hanno riguardato l'immobile di Ercolano in via IV Novembre n. 69 ( vedi fatt. 35/07 del 06.12.2007 e n. 02/08 del 08.01.2008).

Segue la tabella Tab.A31 che evidenzia le quote di riparto dei proventi dei condidenti, al netto delle spese restanti, nell'ipotesi di espunzione delle sole spese per lavori edili a seguito dei danni per infiltrazioni del locale deposito in quanto connessi ad opere di riparazione.

Tab. A31 - Periodo dal 06.11.2004 al 07.07.2017 (data atto di citazione)

Totale da ricevere	TOTALE	A	B	D	E
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[REDACTED]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
Totale	604.223,65	230.224,95	224.845,51	26.776,36	122.376,83

Si riporta la specifica di quanto debba essere corrisposto dai condidenti che hanno usufruito dell'uso degli immobili nel periodo considerato.

Tab. A32 - Dare/avere dai condidenti che hanno usufruito dell'uso degli immobili

[REDACTED]	
DA RICEVERE (canoni immobili A ed E generalità degli eredi di Nello)	50.371,68
DA CORRISPONDERE	215.675,89
DIFFERENZA	-165.304,21



Da ricevere (canoni immobili B ed D; entrambi in condivisione)	35.945,98
Da corrispondere (canoni immobili A ed E - entrambi in condivisione)	125.929,21
<b>DIFFERENZA</b>	<b>-89.983,22</b>

Da ricevere (canoni immobili B ed D - entrambi in condivisione)	35.945,98
Da corrispondere (canoni immobili A ed E - entrambi in condivisione)	125.929,21
<b>DIFFERENZA</b>	<b>-89.983,22</b>

Segue la tabella che evidenzia la quota spettante agli eredi e comprensiva del valore degli immobili.

Tab. A35

Descrizione	Valore								
A	Negozio	466.895,72	99.588,67	99.588,67	-15.523,81	99.588,67	99.588,67	-15.523,81	99.588,67
B	Autorimessa	270.721,20	70.795,24	-154.050,27	70.795,24	70.795,24	70.795,24	70.795,24	70.795,24
B1	Autorimessa	321.493,20	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60	45.927,60
C	Abitazione	258.632,60	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51
D	Negozio	92.790,13	17.080,93	-9.695,44	17.080,93	17.080,93	17.080,93	17.080,93	17.080,93
E	Autorimessa	169.617,06	41.713,41	41.713,41	-19.475,00	41.713,41	41.713,41	-19.475,00	41.713,41
E1	Autorimessa	159.473,06	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87	22.781,87
	<b>totale</b>	<b>1.739.622,97</b>	<b>334.835,23</b>	<b>83.213,36</b>	<b>158.534,34</b>	<b>334.835,23</b>	<b>334.835,23</b>	<b>158.534,34</b>	<b>334.835,23</b>

Si riporta il piano di riparto per questa terza ipotesi

Tab. A36

IPOSTESI DI DIVISIONE CON CONGUAGLIO

Descrizione	Bene attribuito	conguaglio in denaro
	B1	13.342,03
	D	-9.576,77
	A	-74.913,52
	C	76.202,63
	E - E1	5.745,11
	A	-74.913,52
	B	64.114,03

Napoli, 24 novembre 2019

IL C.T.U.

Dott. Ing. Walter Iannaccone



TRIBUNALE DI NAPOLI

(N.R.G. 21437/2017)

CAUSA

TRA

SIG. RA [REDACTED] ..... ATTORE PRINCIPALE

CONTRO

SIG. F [REDACTED] ALTRI ..... CONVENUTO PRINCIPALE

ALLEGATO N. 1: VERBALI DELLE OPERAZIONI PERITALI