

TRIBUNALE DI NAPOLI

III Sezione Civile

Giudice Istruttore: dott.ssa Orditura

*Conservata CTV
dal sig. [redacted]
delegato dal Notaio
Foscano il 22/4/08*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Causa promossa da [redacted]

contro [redacted] + 6

incardinata sotto il n. 30150/2004 R.G.C.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERVENUTO IN CANCELLERIA
E POSITATO IN CANCELLERIA
DI
OGGI
11 APR. 2008
IL CANCELLIERE

Consulente Tecnico di Ufficio

dott. ing. Daniele Zagordi

Napoli, 8 aprile 2008

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1. PREMESSA

Con Ordinanza del 27 settembre 2007 del Giudice dott.ssa Orditura della III Sezione Civile del Tribunale di Napoli, il sottoscritto ing. Daniele Zagordi, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 7691, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella causa n. 30150/2004 Ruolo Gen.Cont. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] + 6.

Accettato l'incarico nell'udienza del 22 novembre 2007, il C.T.U prestava giuramento di rito e riceveva il mandato di seguito riportato.

Il Giudice assegnava il termine di giorni centoventi dalla data del primo accesso per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione in cancelleria. Disponeva inoltre che l'acconto di € 800,00 da corrispondere al C.T.U. fosse provvisoriamente a carico delle parti solidamente; autorizzava le parti a nominare il proprio CTP entro il primo accesso ed a ritirare le proprie produzioni; autorizzava il C.T.U ad avvalersi eventualmente di un collaboratore tecnico. Il C.T.U. fissava il primo accesso sopralluogo per il giorno 11 dicembre 2007 alle ore 12,30 sui luoghi di causa, presso il negozio sito in Napoli alla via Cardinale Filomarino n. 70/B.

Il Giudice rinviava all'udienza del 15 aprile 2008.



2. MANDATO

Il G.I. conferiva nell'udienza del 22 novembre 2007 al C.T.U. l'incarico di seguito riportato.

- 1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dei Pubblici Registri Immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto delle masse da dividere, e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;
- 2) descriva dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti 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) determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo;
- 6) 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. “.



3. OPERAZIONI PERITALI ED INDAGINI ESEGUITE

3.1 Operazioni peritali sopralluogo.

Il giorno 11 dicembre 2007 alle ore 12,30 , così come fissato nell'udienza del 22 novembre 2007, il C.T.U. si recava sui luoghi di causa in Napoli alla via Cardinale Filomarino n. 70/B, per l'inizio delle operazioni peritali sopralluogo.

Erano ivi presenti: per la parte attrice l'avv. Antonio Frunzi; la parte convenuta signora [REDACTED] rappresentate dall'avv. Paolo Calcagni presente anche egli al momento; la parte convenuta signor [REDACTED] e signora [REDACTED], rappresentate dall'avv. Guarino Emanuele assente al momento; il signor [REDACTED] successivamente il signor [REDACTED]

[REDACTED] Nessuna delle parti nominava Consulente Tecnico di parte. Il C.T.U. leggeva ai presenti il mandato ricevuto dal Giudice, e le parti nulla eccepivano al proposito; invitava poi ad un bonario componimento della lite le parti, che si riservavano. Il signor [REDACTED]

[REDACTED] dichiarava poi di occupare l'unità immobiliare adibita ad autorimessa con accesso da via Cardinale Filomarino n. 66/A sin dal 1992, con un contratto di locazione registrato ed intestato a tutti i germani ed alla madre; precisava che dal momento del decesso del de cuius [REDACTED]

[REDACTED] sino al 1992 l'unità immobiliare era stata chiusa e non usata; dichiarava ancora che il canone di locazione versato alla madre, fino al momento del decesso della stessa, era stato pari a £. 1.000.000 (lire unmilione) al mese; successivamente aveva versato alle sorelle [REDACTED]

[REDACTED] quale canone mensile l'importo di € 130,00 (euro



centotrenta/00) a testa. La signora [REDACTED] dichiarava di occupare il locale ad uso negozio di abbigliamento con accesso da via Cardinale Filomarino n. 72 (già n. 70/C) dal settembre 2002 in base ad un contratto di locazione regolarmente registrato ed intestato a tutti i germani ed alla madre, che prevedeva una canone di locazione mensile di € 230,00 (euro duecentotrenta/00); la stessa [REDACTED] dichiarava di non avere mai versato tale canone di locazione in quanto i germani e la madre non lo volevano incassare; si impegnava infine a consegnare, con il consenso di tutti i germani, copia del contratto di locazione al C.T.U. nel corso del successivo accesso. Il signor [REDACTED] dichiarava che aveva occupato il locale adibito a vendita di generi alimentari dal 1992 insieme con i germani [REDACTED] in pari quote senza pagamento di alcun canone ai germani e senza contratto di locazione; che aveva occupato lo stesso locale dal 1998 in pari quota con il fratello [REDACTED] sempre senza contratto di locazione e senza pagamento di canone; che dal luglio 2005 occupava da solo il locale, sempre senza contratto di locazione e senza pagamento di canone. Quanto dichiarato dai signori [REDACTED] veniva integralmente confermato da tutti gli altri germani coeredi, compreso il signor [REDACTED] [REDACTED] intervenuto successivamente ed informato di tutto quanto dichiarato. Inoltre tutti i germani dichiaravano che il quarto locale oggetto di perizia di divisione, con accesso da via Cardinale Filomarino n. 72/A e risultante al momento vuoto, non era stato occupato da alcuno dal momento della morte del de cuius [REDACTED] confermavano inoltre tutti che la defunta madre non aveva mai occupato alcuno dei quattro locali oggetto di perizia.



Versavano ciascuno la quota di un ottavo dell'acconto stabilito dal Giudice l'avv. Frunzi per la parte attrice, e le signore [REDACTED] e [REDACTED] il C.T.U. consegnava le relative fatture. Il C.T.U. rinviava il prosieguo delle operazioni peritali sopralluogo al giorno 18 gennaio 2008 alle ore 10,30 sui luoghi di causa, rimanendone avvisate le parti.

Nel giorno ed all'ora stabiliti, il C.T.U. si recava sui luoghi di causa in Napoli alla via Cardinale Filomarino n. 66 presso l'autorimessa gestita da [REDACTED]. Erano ivi presenti: il signor [REDACTED] quale locatario del locale che consentiva l'accesso; l'arch. Pasquale Antolino in qualità di collaboratore tecnico del C.T.U. regolarmente autorizzato dal giudice. Il C.T.U. effettuava, insieme ed in contraddittorio con i presenti, rilievi tecnici e fotografici. Successivamente il C.T.U. ed il collaboratore tecnico si recavano nel locale sito alla via Cardinale Filomarino n. 72, occupato dalla signora [REDACTED] che consentiva l'accesso, dove il C.T.U. effettuava, insieme ed in contraddittorio con i presenti, rilievi tecnici e fotografici. La signora [REDACTED] consegnava al C.T.U. la copia del contratto di locazione commerciale del 3/9/2002, esibiva copia di D.I.A. relativa al locale, dichiarava che lo stesso locale prima del 2002 non era occupato da alcuno. Interveneva poi il signor [REDACTED] che consegnava la quota di un ottavo dell'acconto stabilito dal Giudice, per il quale riceveva relativa fattura. La signora [REDACTED] consentiva poi al C.T.U. l'accesso nell'adiacente quarto locale oggetto di perizia di divisione attraverso l'ingresso da via Cardinale Baronio n. 49, dove il C.T.U., insieme ed in contraddittorio con i presenti, eseguiva rilievi tecnici e



fotografici. Il C.T.U. ed il collaboratore tecnico si recavano poi nel locale destinato a macelleria-salumeria indicato in planimetria catastale con accesso dai civici 70/B e 70/C di via Cardinale Filomarino, occupato dal signor ██████████ che consentiva l'accesso. Il C.T.U. effettuava, insieme ed in contraddittorio con i presenti, rilievi tecnici e fotografici.

Chiudeva poi le operazioni peritali sopralluogo, riservandosi ogni ulteriore sopralluogo ed indagine fosse utile ai fini dell'adempimento del mandato.

Tanto dai verbali di operazioni peritali redatti dal C.T.U. ed allegati alla presente relazione.

3.2 Indagini eseguite.

Il C.T.U. ha proceduto innanzitutto all'esame delle produzioni di causa delle parti.

Ha eseguito poi indagini presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Napoli 1 per accertamenti sugli immobili oggetto di divisione, e per ottenere copia delle trascrizioni delle Dichiarazioni di successione.

Ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Napoli - Ufficio del Catasto i certificati catastali e le planimetrie relative agli immobili in questione.

Ha eseguito indagini urbanistiche presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Napoli e presso il Servizio Gestione del Territorio della Municipalità Secondigliano - Scampia - San Pietro a Paterno, ottenendo certificazione relativa agli immobili oggetto di perizia.

Ha effettuato presso l'Archivio Notarile di Napoli una visura relativa agli atti di provenienza degli immobili.

4. PROVENIENZA ED APPARTENENZA DEI BENI

Sulla base della Relazione notarile redatta in data 5/9/2005 dal notaio Giuseppe di Transo in Napoli presente nella produzione di causa della parte attrice (vedere allegato n. 1), e delle visure effettuate dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, risulta quanto di seguito esposto.

In data [redacted] decedeva in [redacted] il signor [redacted] nato a [redacted] lasciando eredi la moglie [redacted] nata a [redacted] ed i figli:



Dalla Denuncia di successione n. 7156 vol. 3236 trascritta il 12/12/1991 al n. 28447/19455 (vedere allegato n. 2), risultava quale unico immobile dichiarato l'appartamento sito in Napoli alla via Cardinale Baronio n. 49 riportato in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 350 sub 22.

Dall'atto giudiziario trascritto il 12/4/1995 al n. 6468/4391 (vedere allegato n. 3), a rettifica della citazione trascritta il 25/3/1995 al n. 5413/3703 per rettifica di dati catastali, risulta che la massa ereditaria consisteva degli immobili così riportati in Catasto Fabbricati:



al foglio 10 particella 350 sub 1 categ. C/2 superficie 525 mq, sito in Napoli alla via Cardinale Baronio n. 43;

al foglio 10 particella 350 sub 10 categ. C/4 superficie 293, sito in Napoli alla via Cardinale Filomarino 70/B, 70/C, 72 e 72/A;

al foglio 10 particella 350 sub 22 categ. A/2 vani 6,5, sito in Napoli alla via Cardinale Baronio n. 48.

Dalla su citata relazione notarile del notaio di Transo risulta che l'eredità veniva tacitamente accettata con atto 29/7/1999 per notaio Rosa Lezzi Oliviero (trascritto il 4/8/1999 al n. 18658/11609) relativamente all'immobile venduto con tale atto, e cioè l'appartamento riportato in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 350 sub 22, in favore del coerede

In data [redacted] cedeva la nominata signora [redacted] dalla denuncia di successione n. 26 vol. 19 trascritta il 10/5/2005 al n. 15814/7631 (vedere allegato n. 4), risultavano eredi della sua quota di immobili per legge i su citati otto figli.

Nella citata relazione notarile del 5/9/2005 del notaio Giuseppe di Transo viene concluso che, in virtù dei titoli indicati, i signori [redacted]

[redacted] sono comproprietari per la quota di 125/1000 ciascuno dei seguenti immobili costituenti la massa ereditaria:

- autorimessa riportata in Catasto Fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 1 categoria C/6 con consistenza 544 mq, sita in Napoli alla via Cardinale Filomarino n. 66;

- negozio riportato in Catasto Fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 52 categoria C/1 con consistenza 137 mq, sito in Napoli alla via Cardinale Filomarino n. 70/A;

- negozio riportato in Catasto Fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 104 categoria C/1 con consistenza 49 mq, sito in Napoli alla via Cardinale Filomarino n. 70/B;

- negozio riportato in Catasto Fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 105 categoria C/1 con consistenza 49 mq, sito in Napoli alla via Cardinale Filomarino n. 70/C.

Con riferimento ai dati catastali di tali immobili il C.T.U. ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 le visure di ispezione ipotecaria sugli archivi informatizzati dal 1/6/1994 al 27/3/2008 (vedere allegato n. 5).

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate al piano terra del fabbricato per civili abitazioni sito nel quartiere Secondigliano di Napoli ad angolo tra la via Cardinale Filomarino e la via Cardinale Baronio, costituito da un piano interrato, da un piano terra e da cinque piani soprastanti. Tre unità con destinazione di attività commerciale prospettano direttamente su via Cardinale Filomarino da cui hanno accesso (foto 1 e 2); la quarta con destinazione di autorimessa non ha prospetti sulle strade ed ha accesso sia dalla via Cardinale Filomarino (foto 3 e 4), sia dalla via

Cardinale Baronio (foto 5 e 6), attraverso varchi carrabili che danno accesso anche al piano interrato dello stesso fabbricato.

5.1 Autorimessa in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 1.

L'autorimessa è così riportata in Catasto Fabbricati del comune di Napoli:

foglio SEC/10 particella 350 sub 1 zona censuaria 4 categoria C/6 classe 6 consistenza 544 mq rendita € 2.893,81 indirizzo via Cardinale Filomarino piano T interno M partita 1238090 (vedere visura catastale e planimetria catastale in allegati n. 6 e n. 7).

L'immobile confina con rampa di accesso dalla via Cardinale Filomarino n. 66, con rampa di accesso dalla via Cardinale Baronio n. 43, con terranei prospicienti su via Cardinale Filomarino e con cassa scala A.

L'autorimessa (foto da 3 a 6) ha ingresso principale dalla via Cardinale Filomarino ed uscita di emergenza dalla via Cardinale Baronio attraverso rampe carrabili che danno accesso anche al piano interrato dello stesso fabbricato. L'ingresso su via Cardinale Filomarino è chiuso da una serranda avvolgibile metallica e da un retrostante cancello metallico a due ante motorizzate; quello su via Cardinale Baronio è chiuso da una serranda avvolgibile metallica. Nell'autorimessa (foto da 7 a 16) sono segnati trentasei posti auto, e vi sono anche degli spazi destinati a 10 - 15 motociclette. Vi sono (vedere planimetria in allegato n. 8) un piccolo WC con tazza e lavabo, uno spogliatoio con lavabo e doccia, un secondo spogliatoio, ed un piccolo ufficio che ha anche accesso diretto dalla rampa carrabile; tutti questi locali versano in mediocre stato di manutenzione. La luce e l'aerazione sono assicurate da finestroni in ferro con grate di

protezione. Il pavimento è in scaglie di marmo di forma irregolare, le pareti sono verniciate. Esistono impianto elettrico e idrico. La superficie del locale è di 620 mq circa; l'altezza interna è di 3,16 m circa in tutta l'unità, ad esclusione di una piccola zona dove è di 2,34 m circa.

5.2 Negozio in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 52.

Il negozio è così riportato in Catasto Fabbricati del comune di Napoli (vedere visura catastale e planimetria catastale in allegati n. 9 e n. 10):

foglio SEC/10 particella 350 sub 52 zona censuaria 4 categoria C/1 classe 11 consistenza 137 mq rendita € 6.367,91 indirizzo via Cardinale Filomarino n. 70/B piano T partita 1238091.

L'unità deriva dall'unità di maggior consistenza sub 10 dello stesso foglio e della stessa particella, in seguito al frazionamento del 22/5/1990 n. 7496.1/1990.

L'immobile confina con la via Cardinale Filomarino, con l'unità riportata in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 105, con l'unità riportata in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 1.

Il negozio è destinato a rivendita di generi alimentari e di carni. Esso ha due vetrine sulla via Cardinale Filomarino, di cui una funge come accesso (foto 1 e 18). Esso consta (vedere planimetria in allegato n. 11, e foto da 18 a 26) di una zona adibita ad esposizione e vendita, di una zona occupata da due ampi frigoriferi, di un retrobottega adibito a zona laboratorio, e di una zona servizi con locale bagno ed antibagno. Il pavimento è in scaglie di marmo irregolari, le pareti sono per lo più ricoperte da mattonelle in maiolica. Lo stato di manutenzione è normale.



La superficie è di 140 mq circa; l'altezza è di 3 m circa, ad esclusione della zona retrostante dove è di 2,35 m circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.3 Negozio in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 104.

Il negozio è così riportato in Catasto Fabbricati del comune di Napoli (vedere visura catastale e planimetria catastale in allegati n. 12 e n. 13):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

foglio SEC/10 particella 350 sub 104 zona censuaria 4 categoria C/1 classe 11 consistenza 49 mq superficie catastale 55 mq rendita € 2.277,57 indirizzo via Cardinale Filomarino n. 70/B piano T.

L'unità deriva dall'unità di maggior consistenza sub 51 dello stesso foglio e della stessa particella, in seguito alla divisione del 7/5/2002 n. 11244.1/2002 (protocollo n. 278348). Tale unità sub 51 deriva dall'unità di maggior consistenza sub 10 dello stesso foglio e della stessa particella, in seguito al frazionamento del 22/5/1990 n. 7496.1/1990.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile confina con la via Cardinale Filomarino, con l'unità riportata in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 105, con l'androne del fabbricato di via Cardinale Baronio n. 49.

Il locale risultava al momento dei sopralluoghi chiuso e non adibito ad alcuna attività.

Esso (vedere planimetria in allegato n. 14, e foto da 27 a 32) ha accesso sia dalla via Cardinale Filomarino attraverso un'ampia apertura chiusa da una serranda avvolgibile metallica, sia dall'androne del fabbricato di via Cardinale Baronio n. 49 attraverso una bussola in legno; risultava inoltre comunicante, al momento dei sopralluoghi, con l'adiacente negozio sub 105 descritto al successivo paragrafo 5.4, mediante una bussola

ASTE
GIUDIZIARIE.it



invetriata in legno. Il pavimento è in scaglie di marmo irregolari, le pareti sono verniciate; il soffitto è in parte controsoffittato. Manca il servizio igienico. Lo stato di manutenzione é normale.

La superficie è di 50 mq circa; l'altezza è di 3 m circa.

5.4 Negozio in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 105.

Il negozio è così riportato in Catasto Fabbricati del comune di Napoli (vedere visura catastale e planimetria catastale in allegati n. 15 e n. 16):

foglio SEC/10 particella 350 sub 105 zona censuaria 4 categoria C/1 classe 11 consistenza 49 mq superficie catastale 48 mq rendita € 2.277,57 indirizzo via Cardinale Filomarino n. 70/C piano T.

L'unità deriva dall'unità di maggior consistenza sub 51 dello stesso foglio e della stessa particella, in seguito alla divisione del 7/5/2002 n. 11244.1/2002 (protocollo n. 278348). Tale unità sub 51 deriva dall'unità di maggior consistenza sub 10 dello stesso foglio e della stessa particella, in seguito al frazionamento del 22/5/1990 n. 7496.1/1990.

L'immobile confina con la via Cardinale Filomarino, con l'unità riportata in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 104, con l'unità riportata in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 52, con l'androne del fabbricato di via Cardinale Baronio n. 49.

Il negozio era adibito al momento dei sopralluoghi a vendita di articoli di abbigliamento.

Il locale (vedere planimetria in allegato n. 17, e foto da 33 a 38) ha accesso dalla via Cardinale Filomarino attraverso un'ampia apertura chiusa da una serranda avvolgibile metallica, in parte adibita a vetrina; risultava inoltre



comunicante, al momento dei sopralluoghi, con l'adiacente negozio sub 104 descritto al precedente paragrafo 5.3, mediante una bussola invetriata in legno. Vi è una stretta presa di luce ed aria (foto 36); è presente un locale bagno senza finestra. Il pavimento è in scaglie di marmo irregolari, le pareti sono verniciate. Lo stato di manutenzione è normale.

La superficie è di 58 mq circa; l'altezza è di 3 m circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

6. SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEI BENI

Nel mandato ricevuto dal C.T.U. si chiede di predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, ed ove i beni non siano comodamente divisibili di dare adeguata spiegazione di tale indivisibilità e di determinare il loro attuale valore di mercato.

Come già precedentemente detto, gli immobili oggetto di causa sono quattro unità immobiliari. Delle tre unità destinate a negozio, a parere dello scrivente, vista la loro configurazione, soltanto il negozio riportato in Catasto Fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 52, e destinato a vendita di generi alimentari e di carni, potrebbe essere frazionato in due unità, vista la dimensione e le due vetrine sulla strada. Il locale destinato ad autorimessa, pur avendo due accessi, non potrebbe comunque essere frazionato, in quanto per le autorimesse di quelle dimensioni e con quel numero di posti auto è necessaria l'uscita di emergenza.

E' da tenere presente poi anche la situazione urbanistica delle unità, tre delle quali sono state ricavate mediante frazionamenti successivi

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



dell'immobile originario, frazionamenti per i quali non sono stati rintracciati i titoli autorizzativi.

Tenuto conto che i coeredi sono otto e che gli immobili sono soltanto quattro, aumentabili al massimo a cinque, il C.T.U. ritiene che non é applicabile quanto disposto dall'art. 727 del Codice Civile, che prescrive che: " ... le porzioni devono essere formate, previa stima dei beni, comprendendo una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota. ...", e che quindi **i beni non sono divisibili**. Pertanto ritiene che si debba procedere ai termini degli articoli 720 e 721 del Codice Civile.

7. CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

7.1 Scelta e definizione del metodo di stima.

Ad ogni valutazione è preliminare la ricerca del criterio di stima, ossia la definizione dell'aspetto economico nel quale va riguardato il bene; ciò per la dipendenza del valore dallo scopo della stima.

In uno stesso mercato e per uno stesso bene coesistono cinque aspetti economici cui corrispondono cinque diversi valori: il valore di mercato, cui si fa corrispondere il probabile prezzo di vendita in libera contrattazione; il valore di costo che rappresenta il coacervo delle somme erogate per la formazione del bene; il valore complementare che significa la plusvalenza di un bene se collegato ad altro bene; il valore di surrogazione con cui si apprezza un bene non reperibile sul mercato attraverso la capacità produttiva di un altro bene di analogo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



soddisfacimento; il valore di trasformazione che consente di stimare la potenzialità economica di un bene attraverso l'analisi dei costi occorrenti per inserirlo in un processo produttivo.

Il mandato affidato al C.T.U. richiede la determinazione del valore di mercato dell'immobile, cui far corrispondere il probabile prezzo di vendita.

La stima del valore di mercato può elaborarsi attraverso il procedimento analitico, o indiretto, e sintetico, o diretto.

La stima analitica è basata sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di dispiegare se immesso in libero mercato; il saggio di capitalizzazione, inteso come saggio di investimento, è pur esso un'indicazione del mercato immobiliare, nel presupposto della libertà della domanda e dell'offerta. Solo in questa logica economica sono rispettati i principi fondamentali dell'estimo ed è possibile applicare il procedimento analitico di stima del valore di mercato per capitalizzazione dei redditi.

La stima sintetica è invece elaborata attraverso la comparazione con riferimento a prezzi spuntati sul mercato per beni di caratteristiche analoghe o assimilabili.

Si precisa infine che i due procedimenti estimativi devono portare ad un unico valore di mercato, non ammettendosi la coesistenza sullo stesso mercato di due differenti valori per il medesimo bene economico.

Per gli immobili oggetto di causa sarà applicato il procedimento sintetico, vista la situazione di occupazione di tre unità da parte di coeredi e la mancanza dei dati contabili, quali il volume di affare, relativi a più anni, in genere un quinquennio. Soltanto nel caso dell'autorimessa si applicherà

anche il procedimento analitico, basandosi su ipotesi di rendita, per la verifica del metodo sintetico.



7.2 Stima sintetica.

La determinazione del “più probabile valore attuale di mercato” dei beni in oggetto può essere effettuata principalmente attraverso il metodo di stima della comparazione diretta, definito anche comunemente “procedimento sintetico”. Quindi é necessario, per l’applicazione di questa metodologia, delimitare prima di tutto le particolari “aree omogenee” del mercato immobiliare entro i cui parametri si colloca l’immobile oggetto di stima.

Le aree che é necessario definire, per il settore urbano, dovranno racchiudere un gruppo più o meno grande di edifici di tipologia ed età spesso diverse, ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti della distanza dal centro abitato, dei collegamenti viari principali e dei servizi di trasporto pubblico, della contemporanea presenza di servizi sociali, di uffici, attività commerciali ed altre infrastrutture di rilievo a livello urbano (caratteristiche estrinseche).

Vengono poi reperiti sul mercato dei prezzi storici relativi all’ “area omogenea”, in numero sufficiente per poter creare una scala comparativa; per comodità tali prezzi rilevati vengono riferiti ad un parametro unitario: in questa sede viene scelta la superficie utile valutata in euro/mq.

Si evidenzia che il sistema dei prezzi degli immobili sfugge talvolta alle rilevazioni ufficiali, in quanto potendosi inserire nell’atto di compravendita valori determinati ai sensi del D.P.R. n. 131/86, il reale prezzo di scambio può essere nascosto. In mancanza di dati ufficiali, si utilizzano le fonti di



informazione possibili del mercato, quali Agenzia del Territorio, Ufficio del Registro, banche, osservatori sul mercato immobiliare, principali quotidiani di informazione, riviste specializzate, conoscenze personali ed ufficiose relative ad atti di compravendita, prezzi posti a base d'asta.

Per poter poi effettuare la valutazione di un'unità immobiliare specifica all'interno dell' "area omogenea", occorre assegnare un peso alle varie caratteristiche intrinseche e tecnologiche che compongono il valore di un immobile al fine di quantificarne l'influenza che hanno sul valore di stima. Sono definite intrinseche le caratteristiche proprie dell'immobile, che contribuiscono a conferire una sua specifica qualificazione per un suo godimento.

Vengono assunte quali caratteristiche intrinseche più significative di un immobile: la panoramicità, intesa anche come esposizione, orientamento ed amenità dell'insediamento; il livello del piano; l'età di costruzione.

Quali caratteristiche tecnologiche si intendono: la dotazione di impianti, il grado di finimento, lo stato di manutenzione.

Infine, per operare in pratica la stima sulla base di un unico parametro unitario di riferimento, bisogna preliminarmente rendere omogenee le consistenze con diverse caratteristiche e ricondurle ad una consistenza virtuale complessiva che si assume come quella commerciale. Pertanto le varie pertinenze saranno ricondotte alla natura del bene principale attraverso l'applicazione di un opportuno coefficiente, che ne rappresenta la valenza nello specifico rapporto di complementarità produttiva. Le superfici commerciali sono state calcolate tenendo conto anche della

norma UNI 10750, e del fatto che gli spazi condominiali, in quanto non divisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito ad ogni immobile.

Si precisa infine che gli immobili locati scontano un ribasso della quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. STIMA DEGLI IMMOBILI

Tenendo conto di quanto già esposto al paragrafo 7.2, l'indagine condotta per il caso specifico ha portato all'individuazione della seguente "area omogenea": area del quartiere Secondigliano compresa tra piazza Di Vittorio, via del Pinedo, strada comunale del Cassano, a non grande distanza dal corso Secondigliano; rispetto a tale corso centrale si è però in presenza di due aree i cui valori di mercato risultano essere notevolmente distanti tra di loro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.1 Stima delle unità destinate a negozio.

Si precisa che un immobile destinato a negozio presenta, oltre alla naturale appetibilità di mercato determinata dalle caratteristiche proprie dell'immobile, anche: un plusvalore legato al tipo di conduzione (avviamento commerciale), un valore legato alla consistenza della società di gestione della stessa attività, un valore residuale generato dal costo della licenza commerciale (anche se attualmente la progressiva liberalizzazione delle licenze sta di fatto eliminando questo parametro).

Nel nostro caso, tenuto conto dello scopo della stima e del fatto che un

ASTE
GIUDIZIARIE.it



negozio è libero, che per l'altro è stata dichiarata cessata l'attività e che il terzo è occupato da un coerede, si valuterà soltanto il valore di mercato dell'immobile.

Per le tre unità destinate ad esercizio commerciale, vista la relativamente piccola superficie, la superficie commerciale viene di fatto assunta pari alla superficie reale.

I valori di mercato, reperibili per l'area considerata relativamente ai locali con destinazione commerciale liberi da locazione, tenuto conto del bacino di utenza della zona densamente popolata, del tipo di utenza generalmente modesta, dei normali contesti funzionale ed estetico, della presenza in zona di "mercati" all'aperto, della distanza dal corso Secondigliano, si presentano compresi entro i seguenti limiti:

da 2.000,00 euro/mq a 3.000,00 euro/mq .

Per i negozi oggetto di perizia, che hanno caratteristiche alquanto simili tra di loro, si assume un valore medio pari a 2.600,00 euro/mq , che viene ridotto a 2.500,00 euro/mq per tenere conto della situazione urbanistica descritta al capitolo 10.

Tale valore unitario medio viene riferito poi alla particolare unità immobiliare mediante alcuni parametri che tengono conto di: funzionalità, caratteristiche estetiche, posizione, dimensioni dei vari spazi dell'unità; si prendono a riferimento le relative tabelle pubblicate nel testo "Stima degli immobili" di Graziano Castello, edito da Dario Flaccovio Editore.

8.2 Negozio in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 52.

Il negozio, descritto al paragrafo 5.2, è attualmente destinato a vendita di generi alimentari e di carni. Una superficie di 30 mq circa è adibita a laboratorio, e si assume per essa un coefficiente di virtualizzazione di 0,50.

Per la funzionalità, vista la normale illuminazione naturale fornita dalle due vetrine, la normale altezza del locale, la qualità degli impianti, si assegna un coefficiente pari a 1.

Per le caratteristiche estetiche, viste la pavimentazione, i rivestimenti alle pareti, le altre finiture, si assegna un coefficiente pari a 1.

Per la posizione, visto che il locale è a piano terra affacciato direttamente su una strada, si assegna un coefficiente pari a 1.

Per la dimensione, visto che il locale ha una superficie compresa tra 101 mq e 150 mq, si assegna un coefficiente pari a 1,13.

Pertanto il coefficiente globale relativo a questa unità commerciale è 1,13.

Il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità sita in Napoli alla via Cardinale Filomarino e riportata in Catasto fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 52, considerata libera da vincoli locativi, è pari a:

$$(110 \text{ mq} + 30 \text{ mq} \times 0,50) \times 2.500,00 \text{ €/mq} \times 1,13 = \text{€ } 353.125,00$$

ed in cifra tonda € 353.000,00 (euro trecentocinquantatremila/00).

8.3 Negozio in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 104.

Il locale, descritto al paragrafo 5.3, risultava al momento dei sopralluoghi non adibito ad alcuna attività.

Per la funzionalità, vista la normale illuminazione naturale fornita dalle due vetrine, la normale altezza del locale, la qualità degli impianti, si assegna un coefficiente pari a 1.

Per le caratteristiche estetiche, viste la pavimentazione, i rivestimenti alle pareti, le altre finiture, si assegna un coefficiente pari a 1.

Per la posizione, visto che il locale è a piano terra affacciato direttamente su una strada, si assegna un coefficiente pari a 1.

Per la dimensione si assegna un coefficiente pari a 1.

Per la mancanza di servizi igienici, si assegna un coefficiente pari a 0,95.

Pertanto il coefficiente globale relativo a questa unità commerciale è 0,95.

Il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità sita in Napoli alla via Cardinale Filomarino e riportata in Catasto fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 104, considerata libera da vincoli locativi, è pari a:

$50 \text{ mq} \times 2.500,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = \text{€ } 118.750,00$ ed in cifra tonda
€ 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00).

8.4 Negozio in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 105.

Il negozio, descritto al paragrafo 5.4, era stato adibito fino al momento dei sopralluoghi a vendita di articoli di abbigliamento.

Per la funzionalità, vista la normale illuminazione naturale fornita dalle due vetrine, la normale altezza del locale, la qualità degli impianti, si assegna un coefficiente pari a 1.

Per le caratteristiche estetiche, viste la pavimentazione, i rivestimenti alle pareti, le altre finiture, si assegna un coefficiente pari a 1.

Per la posizione, visto che il locale è a piano terra affacciato direttamente su una strada, si assegna un coefficiente pari a 1.

Per la dimensione, visto che il locale ha una superficie compresa tra 51 mq e 80 mq, si assegna un coefficiente pari a 1,05.

Pertanto il coefficiente globale relativo a questa unità commerciale è 1,05.

In definitiva il valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata libera da vincoli locativi, è pari a:

$$58 \text{ mq} \times 2.500,00 \text{ €/mq} \times 1,05 = \text{€ } 152.250,00 .$$

Occorre portare in conto il fatto che il locale è locato a partire dal 2002 ad un coerede con contratto di locazione registrato; vista la durata residua di tale contratto si applica un coefficiente di abbattimento del 10%.

Il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare sita in Napoli alla via Cardinale Filomarino e riportata in Catasto fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 105, considerata locata, è pari a:

$$\text{€ } 152.250,00 \times 0,90 = \text{€ } 137.025,00 \quad \text{ed in cifra tonda}$$

$$\text{€ } 137.000,00 \quad (\text{euro centotrentasettemila/00}).$$

8.5 Autorimessa in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 1.

I valori di mercato, reperibili per l'area considerata relativamente ai locali con destinazione di autorimessa liberi da locazione, tenuto conto del bacino di utenza della zona densamente popolata, della notevole richiesta di posti auto nella zona, del tipo di utenza generalmente modesta, si presentano compresi entro i seguenti limiti:

da 600,00 euro/mq. a 1.000,00 euro/mq.

Per l'autorimessa oggetto di perizia, viste le caratteristiche descritte al paragrafo 5.1, si assume un valore unitario pari a 850,00 euro/mq, che viene ridotto a 800,00 euro/mq per tenere conto della situazione urbanistica descritta al capitolo 10.

Il valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare, determinato con la stima sintetica, è pari a:

$$620 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 496.000,00 .$$

Per la verifica del valore ottenuto con la stima sintetica, si procede ad effettuare una stima analitica della stessa unità immobiliare.

Il procedimento di stima analitica, detto anche metodo della capitalizzazione dei redditi, del valore di mercato di un immobile urbano, si risolve attraverso la formula: $V_m = R_n / r$,

dove R_n è il reddito annuo netto ed r è il saggio di capitalizzazione.

Si ricorda che si definisce quale saggio di capitalizzazione il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformato in capitale, cioè investito nell'acquisto di un bene economico.

Per quanto riguarda il reddito annuo lordo, lo si determina moltiplicando il numero dei posti auto e dei posti moto disponibili per il relativo canone mensile ricavato da indagini di mercato effettuate in zona. Si ricorda che i posti auto e moto venivano dichiarati al momento dei sopralluoghi come tutti occupati, ma si assume comunque prudenzialmente un coefficiente di occupazione pari al 90%. Si ha quindi:

$$36 \text{ posti auto} \times 65,00 \text{ €/posto} + 12 \text{ posti moto} \times 20,00 \text{ €/posto} =$$

$$2.580,00 \text{ €/mese} \times 0,90 = 2.322,00 \text{ €/mese}.$$

$$2.322,00 \text{ euro/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 27.864,00$$



Per determinare poi il reddito annuo netto, si sottrae al reddito lordo una percentuale assunta forfettariamente pari al 30%, che tiene conto delle imposte e delle spese. Le spese risultano alquanto ridotte visto che non vi è guardiana per l'autorimessa, in quanto i clienti accedono ed escono in maniera autonoma, avendo a disposizione le chiavi della stessa autorimessa. Si ha pertanto che il reddito annuo netto è assunto pari a:

$$€ 27.864,00 \times 0,70 = € 19.504,80 \quad \text{ed in cifra tonda}$$

€ 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00).

Assumendo, sulla base delle caratteristiche del mercato, quale saggio di capitalizzazione $r = 0,04$, si ha:

$$V_m = R_n / r = € 19.500,00 / 0,04 = € 487.500,00 .$$

Come si nota i due valori determinati con la stima sintetica e con la stima analitica, sono molto prossimi tra di loro, con uno scarto del 2% circa; questo dimostra l'attendibilità dei valori ricavati. Poichè i due procedimenti estimativi devono portare ad un unico valore di mercato, in quanto non si può ammettere la coesistenza sullo stesso mercato di due differenti valori per il medesimo bene economico, si assume quale valore di mercato quello intermedio tra i due determinati.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata libera da vincoli locativi, è pari a: € 490.000,00 (euro quattrocentonovantamila/00).

L'immobile risulta essere locato ad un coerede con contratto di locazione registrato fin dal 1993; vista la data di stipula di tale contratto si applica un coefficiente di abbattimento del 5%.



Il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare sita in Napoli alla via Cardinale Filomarino e riportata in Catasto fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 1, considerata locata, è pari a:

€ 490.000,00 x 0,95 = € 465.500,00 ed in cifra tonda

€ 465.000,00 (euro quattrocentosessantacinquemila/00).

9. CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI

9.1 Criteri per la determinazione del corrispettivo.

Il Giudice nel mandato chiede al C.T.U. di determinare il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

Da quanto visto nel corso degli accessi sopralluogo e da quanto dichiarato a verbale e confermato da tutti i coeredi nel corso dell'accesso del 11/12/2007 (vedere paragrafo 3.1), risulta quanto di seguito esposto.

a) L'autorimessa riportata in Catasto Fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 1 è attualmente occupata, fin dal 1992, dal coerede [REDACTED]

[REDACTED] in virtù del contratto di locazione commerciale (presente nella produzione di causa della parte) stipulato tra lo stesso [REDACTED]

da una parte e la madre e gli altri germani dall'altra, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Privati di Napoli in data 4/11/1993 al n. 21261 (vedere allegato n. 18). In tale contratto veniva fissato un canone mensile pari a £. 500.000; ma il coerede dichiarava di aver versato dapprima alla sola madre un canone mensile di £. 1.000.000 fino al decesso della stessa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



in data [REDACTED] e successivamente fino all'attualità un canone mensile di € 260,00 diviso in parti uguali alle sorelle [REDACTED]

b) Il negozio riportato in Catasto Fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 52 era occupato dal 1992 dai coeredi [REDACTED]

[REDACTED] in pari quote senza pagamento di alcun canone ai germani e senza contratto di locazione; era occupato dal 1998 da [REDACTED] in pari quota sempre senza contratto di locazione e senza pagamento di canone; è attualmente occupato, a partire dal 2005, dal solo coerede [REDACTED] senza alcun contratto di locazione e senza pagamento di canone.

c) Il negozio riportato in Catasto Fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 105 è attualmente occupato, fin dal settembre 2002, dalla coerede [REDACTED] in virtù del contratto di locazione commerciale stipulato tra la stessa [REDACTED] da una parte e la madre e gli altri germani dall'altra, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Casoria in data 3/9/2002 al n. 264/3 (vedere allegato n. 19). In tale contratto veniva fissato un canone mensile pari a € 230,00 che la stessa [REDACTED] dichiarava di non avere mai versato in quanto rifiutato dai coeredi stessi.

d) Il negozio riportato in Catasto Fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 104 risultava non occupato al momento degli accessi sopralluogo, e tutti i germani confermavano che non era stato mai occupato da alcun coerede.

Essendo state le su riportate situazioni confermate da tutti i coeredi, avendo esse il riscontro di due contratti di locazione registrati, e corrispondendo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



alla situazione di fatto riscontrata al momento degli accessi sopralluogo, il C.T.U. le accetta come base per la determinazione del corrispettivo del godimento degli immobili.

Pertanto rimane da definire soltanto il corrispettivo del godimento del locale sub 52 adibito a rivendita di generi alimentari e di carni, per il quale è stato dichiarato che non è stato pagato dagli occupanti alcun canone di locazione. Essendo stato dichiarato che l'occupazione del locale ha avuto inizio nel 1992, si determinerà il valore di mercato a tale data e poi di conseguenza il relativo canone di locazione. Dai dati ricavati dal volume "Il consulente immobiliare" edito da Pirola Editore n. 461 del dicembre 1992 e dal volume "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino edito da Il Sole 24 Ore, si ricava che il valore unitario medio di stima dei negozi di nuova costruzione ubicati nella periferia di Napoli era pari nel 1992 a 3.000.000 £/mq circa; per adeguare tale valore medio alla zona si assume un coefficiente pari a 0,90. Tenuto poi conto che nel 1992 l'edificio di cui fa parte il locale in oggetto aveva un'età di circa 20 anni, che l'edificio era di tipo non signorile e probabilmente in normale stato, si può applicare al valore unitario su indicato un parametro pari a 0,80, come da tabelle allegate alle su indicate pubblicazioni.

Il valore di mercato calcolato con riferimento al 1992 del locale sub 52 è quindi pari a:

$$140 \text{ mq} \times 3.000.000 \text{ £/mq} \times 0,90 \times 0,80 = \text{£. } 302.400.000$$

Assumendo ora un coefficiente di reddito percentuale pari al 3%, riferito alla tipologia di immobile ed all'anno, si ottiene un valore locativo annuo di:

$$\text{£. } 302.400.000 \times 0,03 = \text{£. } 9.072.000$$

corrispondente ad un canone mensile di:

£. 756.000 pari a circa € 390,00 .

I valori unitari dei negozi nuovi nella periferia di Napoli si sono mantenuti alquanto costanti fino all'anno 2001, per cui si può ipotizzare che con una durata legale del contratto di locazione pari a sei anni rinnovabili, si sia arrivati fino al dicembre 2003, scadenza del secondo periodo di sei anni, con lo stesso canone mensile di locazione.

Il valore unitario di stima dei negozi di nuova costruzione ubicati nella periferia di Napoli era pari nel 2004 a 2.400,00 €/mq circa. Il valore di mercato del locale sub 52, calcolato con riferimento al 2004 basandosi su dati storici, è quindi pari a:

$140 \text{ mq} \times 2.400,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,80 = € 241.920,00 .$

Assumendo ora un coefficiente di reddito percentuale pari al 3%, riferito alla tipologia di immobile ed all'anno, si ottiene un valore locativo annuo di: $€ 241.920,00 \times 0,03 = € 7.257,60$

corrispondente ad un canone mensile di circa: € 600,00

che viene assunto quindi dal gennaio 2004 all'attualità.

Si precisa che per i canoni di locazione relativi alle tre unità occupate, non vengono portate in conto rivalutazioni legate all'ISTAT, in quanto non sono stati dichiarati adeguamenti relativamente alle due locazioni con contratto registrato, e quindi per similitudine non si applica rivalutazione neanche per il caso dell'occupazione senza contratto dell'unità sub 52.

9.2 Determinazione del corrispettivo di godimento degli immobili.

Vengono ora determinate per ogni coerede: le quote eventualmente dovute per occupazione di immobili facenti parte della massa ereditaria e quelle eventualmente versate alla massa, le quote spettanti, le quote eventualmente incassate, i saldi attivi o passivi.

Nel calcolo delle quote versate dai coeredi si assume, sulla base delle dichiarazioni rese a verbale e confermate da tutti i coeredi, che [REDACTED] ha pagato i canoni di locazione fino al dicembre 2003 alla madre [REDACTED], deceduta poi il [REDACTED]. Pertanto questi canoni non vengono calcolati tra quelli dovuti ed eventualmente versati, in quanto sembra che il pagamento alla madre del canone, per di più raddoppiato rispetto a quanto previsto in contratto, fosse pacificamente accettato da tutti i germani coeredi.



Coeredi	Importi dovuti (€)	Importi versati (€)	Quote di 1/8 spettanti (€)	Importi incassati (€)	Saldo (€) dare o avere
[REDACTED]	/	/	+ 14.565,00	/	+ 14.565,00
[REDACTED]	/	/	+ 14.565,00	- 6.760,00	+ 7.805,00
[REDACTED]	- 49.200,00	/	+ 14.565,00	/	- 34.635,00
[REDACTED]	- 13.520,00	+ 13.520,00	+ 14.565,00	/	+ 14.565,00
[REDACTED]	- 28.800,00	/	+ 14.565,00	/	- 14.235,00
[REDACTED]	/	/	+ 14.565,00	- 6.760,00	+ 7.805,00
[REDACTED]	- 9.360,00	/	+ 14.565,00	/	+ 5.205,00
[REDACTED]	- 15.640,00	/	+ 14.565,00	/	- 1.075,00
Totali	- 116.520,00	+ 13.520,00	+ 116.520,00	- 13.520,00	0

Nell'ultima colonna della tabella su riportata è esposto quanto spettante (segno +) o dovuto (segno -) per ogni singolo coerede.

I corrispettivi così calcolati non costituiscono, a parere del C.T.U., debiti di valore ma di valuta; pertanto per rivalutarli allo stesso momento sarà necessario calcolare e sommare gli interessi che ne derivano al saggio di interesse legale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

10. LEGITTIMITA' URBANISTICA

Il fabbricato sito in Napoli ad angolo tra la via Cardinale Filomarino e la via Cardinale Baronio, dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di perizia, è stato edificato in base alla licenza edilizia n. 223 rilasciata dal Comune di Napoli il 6/5/1967 - pratica n. 19/1966 (vedere allegato n. 20).

Dall'esame dei grafici di licenza, risulta che al piano terra i tre locali oggetto di perizia adibiti a negozi, erano già riportati come separati (vedere estratto del grafico di licenza in allegato n. 21). Dall'atto di compravendita rogato dal notaio Ernani Zurlo in data 3/7/1970 (repertorio n. 479107 raccolta n. 4617) risulta che il de cuius [REDACTED] acquistò "porzione del piano terraneo costituita da quattro vani con locale annesso adibito ad ufficio e gabinetto igienico, formante un locale, identificato in catasto con la lettera B, avente accessi da via Cardinale Filomarino n. 70/b, n. 70/c, n. 72 e n. 72/a, con accesso da ingresso secondario che immette nell'androne del fabbricato della scala B"; locale riportato in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 10.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Tale unità veniva successivamente, mediante più divisioni, frazionata nelle attuali unità sub 52, sub 104 e sub 105 (vedere paragrafi 5.2, 5.3 e 5.4).

Il C.T.U. non ha rintracciato titoli urbanistici autorizzativi per tali frazionamenti, ad esclusione di una Denuncia Inizio Attività presentata dalla signora [REDACTED] con prot. 2805 del 10/9/2002. Tale D.I.A., relativa al frazionamento dell'unità sub 51 nelle attuali unità sub 104 e sub 105 (vedere paragrafi 5.3 e 5.4), era stata regolarmente presentata al S.T.C. Secondigliano - Scampia - San Pietro del Comune di Napoli ed istruita, ma non era stato presentato nei termini della procedura il Certificato di collaudo finale con le schede catastali dell'avvenuto frazionamento; pertanto la D.I.A. era decaduta e non più richiesta con altra istanza (vedere certificato e copia D.I.A. in allegato n. 22).

Il locale destinato ad autorimessa e riportato in Catasto Fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 1, è riportato nei grafici di licenza con forma alquanto simile all'attuale, e definito quale "deposito per materiali non infiammabili"; nell'atto di compravendita rogato dal notaio Amleto Galluccio in data 29/12/1972 (repertorio n. 109668) è descritto quale "locale deposito". Il C.T.U. non ha rintracciato, anche in questo caso, titoli autorizzativi del cambio di destinazione d'uso.

Pertanto per sanare eventualmente tali situazioni, i comproprietari degli immobili potrebbero presentare richieste di permesso in sanatoria ai sensi del Testo unico dell'edilizia (art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche); su tale eventuale richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



11. CONCLUSIONI

Riassumendo brevemente quanto esposto in dettaglio nei capitoli che precedono, il C.T.U. conclude come segue.



a) Vengono di seguito riportati dati catastali, confini e stima per gli immobili oggetto di perizia.



1) L'autorimessa in Napoli con accessi da via Cardinale Filomarino e da via Cardinale Baronio al piano terra (vedere planimetria in allegato n. 8) è così riportata in Catasto Fabbricati:

foglio SEC/10 particella 350 sub 1 zona censuaria 4 categoria C/6 classe 6 consistenza 544 mq rendita € 2.893,81 indirizzo via Cardinale Filomarino piano T interno M partita 1238090.

Essa confina: con rampa di accesso dalla via Cardinale Filomarino n. 66, con rampa di accesso dalla via Cardinale Baronio n. 43, con terranei prospicienti su via Cardinale Filomarino e con cassa scala A.



Il più probabile valore di mercato all'attualità dell'autorimessa, considerata locata, è pari a:

€ 465.000,00 (euro quattrocentosessantacinquemila/00).

2) Il negozio in Napoli alla via Cardinale Filomarino (vedere planimetria in allegato n. 11) è così riportato in Catasto Fabbricati:

foglio SEC/10 particella 350 sub 52 zona censuaria 4 categoria C/1 classe 11 consistenza 137 mq rendita € 6.367,91 indirizzo via Cardinale Filomarino n. 70/B piano T partita 1238091.



Esso confina: con la via Cardinale Filomarino, con l'unità riportata in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 105, con l'unità riportata in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 1.

Il più probabile valore di mercato all'attualità del negozio, considerato libero da vincoli locativi, è pari a:

€ 353.000,00 (euro trecentocinquantatremila/00).

3) Il negozio in Napoli alla via Cardinale Filomarino (vedere planimetria in allegato n. 14) è così riportato in Catasto Fabbricati:

foglio SEC/10 particella 350 sub 104 zona censuaria 4 categoria C/1 classe 11 consistenza 49 mq superficie catastale 55 mq rendita € 2.277,57 indirizzo via Cardinale Filomarino n. 70/B piano T.

Esso confina: con la via Cardinale Filomarino, con l'unità riportata in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 105, con l'androne del fabbricato di via Cardinale Baronio n. 49.

Il più probabile valore di mercato all'attualità del negozio, considerato libero da vincoli locativi, è pari a:

€ 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00).

4) Il negozio in Napoli alla via Cardinale Filomarino (vedere planimetria in allegato n. 17) è così riportato in Catasto Fabbricati:

foglio SEC/10 particella 350 sub 105 zona censuaria 4 categoria C/1 classe 11 consistenza 49 mq superficie catastale 48 mq rendita € 2.277,57 indirizzo via Cardinale Filomarino n. 70/C piano T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Esso confina: con la via Cardinale Filomarino, con l'unità riportata in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 104, con l'unità riportata in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 52, con l'androne del fabbricato di via Cardinale Baronio n. 49.

Il più probabile valore di mercato all'attualità del negozio, considerato locato, è pari a: € 137.000,00 (euro centotrentasettemila/00).

b) Riguardo lo scioglimento della comunione dei beni, tenuto conto che i coeredi sono ben otto e che gli immobili sono soltanto quattro, aumentabili al massimo a cinque, il C.T.U. ritiene che non é applicabile quanto disposto dall'art. 727 del Codice Civile, che prescrive che: " ... le porzioni devono essere formate, previa stima dei beni, comprendendo una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota. ...", e che quindi **i beni non sono divisibili.**

c) La determinazione del corrispettivo di godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo è illustrata in dettaglio al capitolo 9, al quale si rimanda. I corrispettivi così calcolati non costituiscono, a parere del C.T.U., debiti di valore ma di valuta; pertanto per rivalutarli allo stesso momento sarà necessario calcolare e sommare gli interessi che ne derivano al saggio di interesse legale.

d) La situazione urbanistica dell'immobile in questione è illustrata in dettaglio al capitolo 10, al quale si rimanda.



I quesiti posti dal Giudice Istruttore sono stati analizzati e le relative risposte sono state fornite dal C.T.U. nei precedenti capitoli.

Con quanto sopra il sottoscritto dott. ing. Daniele Zagordi ritiene di aver adempiuto il mandato conferitogli e si dichiara fin d'ora a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Vengono uniti alla presente relazione i verbali degli accessi sopralluogo, le fotografie e gli allegati richiamati nei vari capitoli.

Napoli, 8 aprile 2008

Il Consulente Tecnico di Ufficio

dott. ing. Daniele Zagordi

