

Tribunale di Napoli

VIII Sezione Civile

Ill.mo G.I. dott.ssa Francesca CONSOLE

Causa Civile n. 15145/2015 R.G.

promossa da

****omissis****

(con gli avv.ti ****omissis****)

contro

****omissis** e **omissis****

(con gli avv.ti ****omissis****)

nonché contro

****omissis** e **omissis****

(****omissis****)

Relazione di stima

VERSIONE PRIVACY

dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI NAPOLI - VIII SEZIONE CIVILE

Causa Civile n. 15145/2015 R.G.

RELAZIONE DI STIMA

1 / 71

Causa Civile n. 15145/2015 R.G.

promossa da **omissis**

(con gli avv.ti **omissis**)

contro **omissis** e **omissis**

(con gli avv.ti **omissis**)

nonché contro **omissis** e **omissis**

(**omissis**)

RELAZIONE DI STIMA

VERSIONE PRIVACY

Sommario

Sommario	2
0. Conferimento incarico e svolgimento operazioni peritali.....	5
0.1. Incarico	5
0.2. Giuramento e fissazione inizio operazioni peritali.....	6
0.3. Operazioni peritali.....	7
0.4. Trasmissione della relazione alle parti e osservazioni pervenute	9
0.5. Elaborato definitivo.....	9
1. Individuazione dei beni e attuale titolarità	10
1.1. Individuazione dei beni.....	10
1.2. Titorialità dei beni	13
1.3. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse.....	16
2. Valore all'attualità del bene oggetto del negozio dichiarato simulato	17
2.1. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse.....	17

3. Vincoli e oneri giuridici	18
3.1. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse.....	18
4. Descrizione e stima del compendio immobiliare	19
4.1. Beni siti in Largo Corigliano.....	19
4.2. Beni siti in Via Duca Ferrante della Marra	32
4.3. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse.....	45
5. Progetto di divisione	46
5.1. Considerazioni sulla divisibilità dei beni	46
5.2. Determinazione delle quote di spettanza	47
5.3. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse.....	49
6. Eventuali beni indivisibili	50
6.1. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse.....	50
7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica.....	51
7.1. Beni siti in Largo Corigliano.....	51
7.2. Beni siti in Via Duca Ferrante della Marra	55
7.3. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse.....	62
8. Determinazione delle spese anticipate.....	63
8.1. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse.....	63
9. Determinazione del corrispettivo del godimento dei beni	64
9.1. Richiesta del corrispettivo del godimento.....	64
9.2. Determinazione del corrispettivo del godimento dei beni	65
9.3. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse.....	69
ELENCO ALLEGATI	71
A. Documentazione catastale.....	71
B. Rilievi planimetrici	71
C. Rilievi fotografici.....	71
D. Documentazione urbanistica	71
E. Titoli di provenienza	71
F. Ispezione ipotecaria	71

G. Verbal di accesso e comunicazioni	71
H. Documentazione condominiale	71
I. Trasmissione alle parti e osservazioni	71

0. Conferimento incarico e svolgimento operazioni peritali**0.1. Incarico**

Con provvedimento del 23/24 maggio 2022 l'Ill.mo Giudice Unico della VIII Sezione Civile del Tribunale di Napoli dott.ssa Francesca CONSOLE nominava il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 15614, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile iscritto al n. 15145/2015 R.G., invitando lo scrivente a depositare nel fascicolo telematico una nota contenente la dichiarazione di accettazione dell'incarico peritale e la presentazione del giuramento di rito in relazione ai seguenti quesiti:

- 1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti integrativi ove necessario presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'appartenenza dei beni di cui si chiede la divisione al de cuius al momento dell'apertura della successione e ne indichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.*
- 2) *Calcoli il valore all'attualità anche del bene oggetto del negozio dichiarato simulato.*
- 3) *Indichi la presenza di creditori iscritti segnalandola con sollecitudine al magistrato.*
- 4) *Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica, stimi il valore dei singoli beni.*
- 5) *Predisponga due progetti di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro: uno che tenga conto del bene oggetto di simulazione ed uno che lo escluda (in modo da rendere fruibile la CTU anche per l'ipotesi di riforma in appello).*
- 6) *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.*
- 7) *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.; indichi in caso di non conformità la relativa natura ed i costi di regolarizzazione e ripristino.

- 8) *Verifichi la riconoscibilità delle spese anticipate - ove richieste - in base alla documentazione in atti ed al dettato dell'art. 1110 c.c.*
- 9) *Ove richiesto determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo; ciò a far data dalla domanda di partecipazione al godimento ovvero di pagamento del corrispettivo essendo l'occupante tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili ricavabili dal godimento indiretto della cosa solo se gli altri partecipanti abbiano manifestato espressamente l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta o indiretta e ciò non gli sia stato concesso (cfr. da ultimo Cass., civ. sez. II, del 19 marzo 2019, n. 7681).*

Il G.I. assegnava al perito il termine di giorni 180 per la trasmissione della bozza, giorni 30 ai CTP per eventuali osservazioni e ulteriori 30 giorni al CTU per il deposito dell'elaborato definitivo.

Rinviava per il prosieguo l'udienza del 30.01.2023, poi differita al giorno 08.05.2023 con ordinanza del 09.06.2022.

0.2. Giuramento e fissazione inizio operazioni peritali

Con nota depositata in data 6 giugno 2022, in ossequio a quanto disposto dal G.I. nel sopra detto provvedimento di nomina, lo scrivente procedeva all'accettazione dell'incarico e al giuramento di rito con modalità telematica fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 5 luglio 2022 presso il proprio studio sito in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276. Copia di tale nota veniva contestualmente inoltrata a mezzo PEC anche ai legali delle parti costituite.

0.3. Operazioni peritali

In data 05.07.2022 si dava effettivamente **inizio alle operazioni peritali** presso lo studio del sottoscritto CTU in presenza dell'avv. ****omissis**** per l'attore, del geom. ****omissis****, CTP dell'attore giusta nomina depositata telematicamente in data 01.07.2022, dell'avv. ****omissis**** per i convenuti costituiti nonché del convenuto sig. ****omissis****. Preliminarmente l'avv. ****omissis**** dichiarava di non procedere alla nomina di un CTP. Veniva, quindi, effettuata una discussione riepilogativa sui termini della vicenda processuale, ciò con particolare riferimento alle quote oggetto di divisione che, stante l'unificazione delle masse ereditarie di ****omissis**** e ****omissis**** (cfr. verbale di udienza del 27.05.2021) e tenuto conto di quanto disposto dal GI con la sentenza non definitiva del 23.12.2021, venivano individuate in misura pari alla piena ed intera proprietà dei beni di vico Corigliano n. 9, censiti in C.F. del Comune di Napoli alla sezione AVV, foglio 7, particella 356, sub 12 (l'appartamento) e sub 63 (la cantinola), e in misura pari a 1/3 della piena proprietà (pari alla metà quota caduta in successione) del bene di via Duca Ferrante della Marra n. 3 censito in C.F. del Comune di Napoli, sez. AVV, foglio 7, particella 288, sub 108 (appartamento con cantinola e sovrastante lastrico solare).

Le operazioni peritali venivano, dunque, rinviate al giorno 21.07.2022, alle ore 9.00, presso i beni oggetto di valutazione. Il CTU invitava le parti a reperire le chiavi di accesso per detta data nonché ad avvisare gli eventuali occupanti.

Il **secondo accesso** si teneva effettivamente in data 21.07.2022, alle ore 9.00, con inizio presso i beni siti in vico (o meglio Largo) Corigliano n. 9 costituiti da un appartamento al piano quarto e da una cantinola al piano seminterrato. Sui luoghi il sottoscritto rinveniva il sig. ****omissis****, attore, il geom. ****omissis****, CTP dell'attore con il proprio collaboratore geom. ****omissis****, l'avv. ****omissis**** per i convenuti nonché il sig. ****omissis****, convenuto. Lo scrivente, assistito da tecnici di fiducia, procedeva alle operazioni di rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento, allo stato libero e privo di allacci, e della cantinola. Alle ore 9.50, terminate le operazioni di rilievo di detti beni, il sig. ****omissis**** si allontanava sottoscrivendo il verbale. Alla stessa ora

sopraggiungeva l'avv. **omissis** sicché, con i presenti, lo scrivente si portava presso i beni siti in via Duca Ferrante della Marra n. 3 costituiti da un appartamento al quinto piano con sovrastante lastrico solare e da una cantinola al piano seminterrato, attualmente occupati dai convenuti **omissis** e **omissis** con il proprio figlio maggiorenne. Lo scrivente, con l'assistenza dei propri tecnici, procedeva alle operazioni di rilievo planimetrico e fotografico di detti beni. terminate le rilevazioni, l'avv. **omissis** forniva i riferimenti degli amministratori p.t. dei due condomini. Le operazioni peritali venivano, quindi, rinviate a data da stabilirsi all'esito dell'acquisizione della documentazione urbanistica e di ogni altro documento utile all'espletamento del mandato.

A valle dell'acquisizione dei documenti innanzi citati, con PEC del 13.10.2022 il sottoscritto convocava le parti presso il proprio studio per il giorno 27.10.2022 alle ore 18.00.

Il terzo e ultimo accesso si teneva effettivamente il giorno 27.10.2022 alle ore 18.00 presso lo studio dello scrivente, presso cui convenivano l'avv. **omissis** con il geom. **omissis** nonché l'avv. **omissis** con il sig. **omissis**. Il sottoscritto CTU rappresentava, preliminarmente, di aver trasmesso ai competenti uffici tecnici del Comune di Napoli specifiche istanze richiedendo la produzione di eventuali pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di valutazione, formalmente riscontrate dal Servizio Unico Edilizie (SUE) del Comune con specifiche note attestanti l'insussistenza di pratiche edilizie riconducibili ai beni in esame e/o ai nominativi dei soggetti proprietari e loro danti causa. Lo scrivente rappresentava, quindi, di aver sentito per le vie brevi gli amministratori p.t. dei fabbricati interessati, i quali, onde evitare eventuali contestazioni, richiedevano di acquisire formalmente dai legali delle parti in causa il consenso all'acquisizione della documentazione condominiale richiesta. I legali presenti confermavano il loro consenso all'acquisizione della documentazione e delle informazioni condominiali richieste a meno degli insoluti condominiali. Al termine dell'accesso, nelle more dell'acquisizione della suddetta documentazione condominiale, d'accordo con i presenti, lo scrivente dichiarava concluse le operazioni peritali.

TRIBUNALE DI NAPOLI - VIII SEZIONE CIVILE

Causa Civile n. 15145/2015 R.G.

RELAZIONE DI STIMA (VERSIONE PRIVACY)

8/71

Con nota depositata in data 02.03.2023, lo scrivente, da ultimo, faceva richiesta di ulteriori 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale, istanza favorevolmente accolta dal G.I. che, con provvedimento del 20.04.2023, rinviava l'udienza al 19.10.2023.

Per un diretto riscontro si allegano alla presente relazione la nota di accettazione dell'incarico e di giuramento (cfr. allegato G-1), tutte le comunicazioni sopra citate (riportate in ordine cronologico in allegato G-2) nonché i verbali di accesso (cfr. pure riportati in ordine cronologico in allegato G-3).

0.4. Trasmissione della relazione alle parti e osservazioni pervenute

In data 29.05.2023 lo scrivente ha provveduto alla trasmissione a mezzo PEC della bozza dell'elaborato peritale alle parti costituite e ai relativi consulenti tecnici, assegnando 30 giorni per la formulazione di eventuali osservazioni (si vedano ricevute di consegna in allegato I-1).

In data 21.06.2023 è pervenuta a mezzo PEC la nota di osservazioni del geom. ****omissis****, CTP dell'attore ****omissis**** (riprodotta in allegato I-2).

Nessuna nota di osservazioni è, invece, pervenuta dalla parte convenuta.

Ciò premesso, lo scrivente ha provveduto a richiamare le suddette osservazioni nel presente elaborato definitivo, a valle del capitolo cui ciascuna osservazione si riferisce, procedendo, di volta in volta, ad una sintetica valutazione dei rilievi formulati dalle parti e, ove ritenuti condivisibili, all'integrale o parziale recepimento degli stessi.

0.5. Elaborato definitivo

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che, per comodità espositiva, è stata articolata in separati capitoli corrispondenti alla numerazione dei quesiti.

Come già riferito nel precedente paragrafo, nel presente elaborato definitivo si è avuta cura di riportare, in calce a ciascuno dei capitoli oggetto di rilievi critici formulati dalle parti, una sintetica valutazione delle osservazioni pervenute.

1. Individuazione dei beni e attuale titolarità

Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti integrativi ove necessario presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'appartenenza dei beni di cui si chiede la divisione al de cuius al momento dell'apertura della successione e ne indichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.

1.1. Individuazione dei beni

I beni oggetto di valutazione constano delle unità immobiliari attualmente censite con i seguenti identificativi catastali:

1. Beni siti in Napoli in Largo Corigliano n. 9, caduti nella successione di ****omissis**** (cfr. documentazione catastale in allegato A-1):

- appartamento al piano quarto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **sezione AVV, foglio 7, particella 356, subalterno 12**, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 128 mq (totale escluse aree scoperte 123 mq), rendita 990,31 €, indirizzo VICO CORIGLIANO n. 9, scala A, interno 10, piano 4, catastalmente intestato a: 1) ****omissis**** nato a ****omissis****, ****omissis****, proprietà 500/1000 bene personale; 2) ****omissis**** ****omissis****, ****omissis****, proprietà 500/1000 bene personale.
- cantinola al piano seminterrato censita in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **sezione AVV, foglio 7, particella 356, subalterno 63**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 2, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 8 mq, rendita 36,88 €, indirizzo VICO CORIGLIANO n. 9, interno 1, piano S1, catastalmente intestata a: 1) ****omissis**** ****omissis****, ****omissis****, proprietà 500/1000 bene personale; 2) ****omissis**** ****omissis**** ****omissis****, proprietà 500/1000 bene personale.

2. Beni siti in Napoli in via Duca Ferrante della Marra n. 3, oggetto del negozio dichiarato simulato (cfr. documentazione catastale in allegato A-2):

- appartamento al piano quinto con annessa cantinola al piano seminterrato censito in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **sezione AVV, foglio 7, particella 288, subalterno 108**, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 112 mq (totale escluse aree scoperte 112 mq), rendita 374,73 €, indirizzo VIA DUCA FERRANTE DELLA MARRA n. 3, piano S1 - 5, catastalmente intestato a: 1) ****omissis**** ****omissis****, ****omissis****, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ****omissis****; 2) ****omissis**** ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ****omissis****; si segnala che in data 27.11.2022, successivamente all'introduzione dell'odierno giudizio, è deceduto ab intestato il sopra generalizzato ****omissis****, sicché all'esito della voltura catastale scaturente dalla trascrizione della dichiarazione di successione, ne risulta la seguente intestazione catastale (la quota di ½ del ****omissis**** è ripartita tra gli eredi):
****omissis****

- porzione di lastrico solare al piano sesto sovrastante l'appartamento censita in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla **sezione AVV, foglio 7, particella 288, subalterno 143**, categoria F/5 (lastrico solare), consistenza 95 mq, indirizzo VIA DUCA FERRANTE DELLA MARRA n. 3, scala D, piano 6, catastalmente intestato a:
****omissis****

Quanto alla cronistoria catastale delle predette unità immobiliari (ossia alle variazioni catastali essenziali intervenute a far data dalla costituzione delle stesse), dalle visure catastali storiche nonché dalle planimetrie catastali acquisite dallo scrivente presso l'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate (cfr. allegato A-1 e A-2), si desume quanto segue:

- l'unità immobiliare **AVV/7/356/12** (appartamento in Largo Corigliano) risulta catastalmente costituita in data 16.05.1963 con scheda n. 408958 (riferimenti annotati sulla planimetria catastale di impianto corrispondente a quella di realizzazione del fabbricato) e, fino ad oggi, non risulta aver subito alcuna variazione degli identificativi essenziali (sezione, foglio, particella, subalterno, categoria);
- l'unità immobiliare **AVV/7/356/63** (cantinola in Largo Corigliano) risulta catastalmente costituita in data 27.11.1973 con scheda n. 3762 (riferimenti annotati sia sulla planimetria catastale di impianto che in visura) e, fino ad oggi, non risulta aver subito alcuna variazione degli identificativi essenziali (sezione, foglio, particella, subalterno, categoria);
- l'unità immobiliare **AVV/7/288/108** (appartamento e cantinola in Via Duca Ferrante della Marra) risulta catastalmente costituita in data 28.12.1939 (data annotata sulla planimetria catastale di impianto, risalente al primo accatastamento effettuato ai sensi del Regio decreto-legge del 13 aprile 1939 n. 652) e, fino ad oggi, non risulta aver subito alcuna variazione degli identificativi essenziali (sezione, foglio, particella, subalterno, categoria);
- l'unità immobiliare **AVV/7/288/143** (porzione di lastrico solare esclusiva sovrastante l'appartamento in via Duca Ferrante della Marra) risulta catastalmente costituita in data 15.03.2023 (trattasi di recentissimo accatastamento, successivo all'introduzione dell'odierno giudizio, derivato dall'esigenza di fornire detta porzione di lastrico solare di un proprio identificativo catastale prima della trascrizione della dichiarazione di successione di ****omissis****), e, fino ad oggi, non risulta aver subito alcuna variazione degli identificativi essenziali (sezione, foglio, particella, subalterno, categoria).

1.2. Titolarità dei beni

Quanto ai passaggi di proprietà utili alla ricostruzione dell'odierna titolarità dei beni oggetto di divisione, dalle risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 e Napoli 3 nonché dall'esame dei titoli di provenienza, è possibile riportare quanto segue.

1. Beni siti in Napoli in Largo Corigliano n. 9, caduti nella successione di ****omissis**** (cfr. titoli di provenienza in allegato E-1):

- con atto per notaio Pasquale TUFANO del ****omissis****, i coniugi ****omissis****, e ****omissis****, acquistavano da ****omissis****, nato a ****omissis****, la piena ed intera proprietà dell'appartamento (all'epoca ancora non ancora accatastato in quanto di recente costruzione ma comunque denunciato al catasto con scheda n. 408958 del 16.05.1963);
- con atto per notaio Pietro ROSANOVA del ****omissis****, ****omissis****, nato a ****omissis****, acquistava da ****omissis****, la piena ed intera proprietà della cantinola (all'epoca ancora non accatastata in quanto derivata da recente frazionamento ma comunque denunciata al catasto con scheda n. 3762 del 27.11.1973);
- in data 06.05.2002 è deceduto *ab intestato* il sopra generalizzato ****omissis****, lasciando a sé superstiti, quali unici chiamati all'eredità, il coniuge ****omissis**** ed i loro figli ****omissis****, e ****omissis****, ai quali si è devoluta la quota di sua spettanza, pari a 500/1000 (equivalente a 3/6) dei cespiti innanzi menzionati, in ragione di 500/3000 (1/6) per ciascun erede, il tutto come risulta dalla denuncia di successione, registrata a Napoli ****omissis****, trascritta a Napoli 1 in data ****omissis****; si segnala che non risulta trascritta accettazione di eredità a favore degli eredi;
- in data 19.08.2017 è deceduta *ab intestato* la sopra generalizzata ****omissis****, lasciando a sé superstiti, quali unici chiamati all'eredità, i figli ****omissis**** e ****omissis****, ai quali si è devoluta la quota di sua spettanza, pari a 666/1000

(equivalente a 4/6) dei cespiti innanzi menzionati, in ragione di 666/2000 (2/6) per ciascun erede, il tutto come risulta dalla denuncia di successione, registrata a Napoli in data ****omissis****; si segnala che non risulta trascritta accettazione di eredità a favore degli eredi;

- alla luce di quanto sopra esposto, anche tenuto conto dell'unificazione delle masse ereditarie di ****omissis**** e ****omissis**** (cfr. verbale di udienza del 27.05.2021), quanto ai beni siti in Largo Corigliano n. 9 si ritiene che, nella formulazione del progetto di divisione, debba essere assunta la seguente odierna titolarità:

- ****omissis****, piena proprietà per ½;
- ****omissis****, piena proprietà per ½.

2. Beni siti in Napoli in via Duca Ferrante della Marra n. 3, oggetto del negozio dichiarato simulato (cfr. titoli di provenienza in allegato E-2):

- in data 21.05.1969 è deceduta ab intestato ****omissis****, lasciando a sé superstiti i germani ****omissis**** e ****omissis****, ai quali si è devoluta la quota di sua spettanza, pari alla piena ed intera proprietà dei cespiti innanzi menzionati, in ragione di 1/3 per ciascun erede, il tutto come risulta dalla denuncia di successione, registrata a Napoli in data 05.09.1969 ****omissis****; si segnala che non risulta trascritta accettazione di eredità a favore degli eredi;
- con atto per notaio Pietro ROSANOVA del ****omissis****, ****omissis**** acquistava la quota di 1/3 degli immobili in oggetto dalla germana ****omissis****;
- con atto per notaio Stefano CIMMINO del ****omissis****, i germani ****omissis**** e ****omissis****, ciascuno per i propri diritti (rispettivamente 2/3 e 1/3) e solidamente per l'intero, hanno venduto ai coniugi ****omissis**** e ****omissis****, la piena ed intera proprietà dell'appartamento in oggetto con annesse pertinenze esclusive e, in particolare, la cantinola al piano seminterrato e il terrazzo di copertura (si precisa che nell'atto viene menzionato il solo subalterno 108 identificativo dell'appartamento e della cantinola, ciò tenuto conto che il

lastrico solare esclusivo, benché espressamente menzionato nell'atto, risulta catastalmente costituito solo in data 15.03.2023);

- in forza del predetto atto, a far data dal 04.11.1991, la titolarità degli immobili risulta, dunque, la seguente:
 - ****omissis****, piena proprietà per 1/2;
 - ****omissis****, piena proprietà per 1/2;
- con sentenza non definitiva del 23.12.2021 resa nell'odierna causa civile iscritta al n. 15145/2015 R.G., il Tribunale di Napoli ha accertato e dichiarato la natura simulata della compravendita per notaio CIMMINO del 04.11.1991, ****omissis****, con le seguenti precisazioni:
 - l'azione di riduzione può operare limitatamente alla attribuzione gratuita fatta in favore di ****omissis****; la metà del cespite di via Duca Ferrante della Marra attribuita a ****omissis****, infatti, non essendo questi erede della ****omissis**** avrebbe potuto essere reclamata dall'attore solo ove avesse accettato con beneficio di inventario;
 - la riduzione, inoltre, può operare solo limitatamente al valore di 2/3 del cespite de quo e non anche per il terzo già originariamente riconducibile a ****omissis**** non essendo stata spiegata azione di riduzione rispetto alla massa paterna;
- alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto del contenuto della sentenza non definitiva del 23.12.2021, quanto al bene sito in Via Duca Ferrante della Marra n. 3, concordemente alla individuazione delle quote ricostruita con le parti in sede di primo accesso (cfr. verbale in allegato G-3), si ritiene che, **nella formulazione del progetto di divisione, debba tenersi conto della quota di 1/3 della piena proprietà di tali immobili, oggetto dell'azione di riduzione** (pari alla metà quota caduta in successione);
- detta quota di 1/3, recuperata alla massa e ripartita in parti uguali tra i due eredi, determina le seguenti quote ideali di appartenenza:
 - ****omissis****, piena proprietà per 3/6;

- ****omissis****, piena proprietà per 1/6;
- ****omissis****, piena proprietà per 1/6 (recuperata alla massa);
- ****omissis****, piena proprietà per 1/6 (recuperata alla massa);

- da ultimo si segnala che in data 27.11.2022, successivamente all'introduzione dell'odierno giudizio, è deceduto ab intestato il sopra generalizzato ****omissis****, lasciando a sé superstiti il coniuge ****omissis**** nonché i tre figli ****omissis****, ****omissis****, e ****omissis****, , ai quali si è devoluta ex lege la quota di sua spettanza, pari alla piena proprietà per 1/2 (come detto non oggetto dell'azione di riduzione) dei cespiti innanzi menzionati (subalterni 108 e 143), il tutto come risulta dalla denuncia di successione, registrata a Napoli in data 09.05.2023 ****omissis****; non risulta trascritta accettazione di eredità a favore degli eredi.

1.3. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse

Le parti non hanno formulato osservazioni in ordine alla individuazione e alla ricostruzione della effettiva titolarità dei beni oggetto di divisione.

2. Valore all'attualità del bene oggetto del negozio dichiarato simulato

Calcoli il valore all'attualità anche del bene oggetto del negozio dichiarato simulato.

Per ragioni di opportunità, quanto alla valutazione dell'unità immobiliare oggetto dell'atto di compravendita per il quale il Tribunale di Napoli, con sentenza non definitiva del 23.12.2021, ha accertato e dichiarato la natura simulata, si rimanda al successivo capitolo 4.

In tale sede si richiamano solo le risultanze della valutazione (cfr. paragrafo 4.2 relativo alla descrizione e alla stima dei beni siti in Napoli alla via Duce Ferrante della Marra n.

3):

- Valore venale iniziale del bene: 342.100,00 €
- Costi APE e regolarizzazione urbanistica: 10.250,00 €
- **Valore venale netto del bene (arrotondato): 332.000,00 €**

2.1. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse

Il geom. ***omissis***, CTP dell'attore, evidenzia che *"seppur corretta la definizione del valore all'attualità del bene oggetto del negozio dichiarato simulato, i costi attribuiti alla regolarizzazione urbanistica (€ 4.000,00 + € 6.000,00) devono essere integralmente accollati ai signori **omissis** e **omissis** (eredi) in quanto autori e responsabili della realizzazione delle difformità edilizie riscontrate dal CTU"*.

Lo scrivente ritiene condivisibile quanto evidenziato dal CTP, motivo per il quale nel progetto di divisione non si terrà conto di detti oneri di regolarizzazione assumendo per l'immobile in oggetto un valore venale arrotondato pari a 342.000,00 €.

3. Vincoli e oneri giuridici

Indichi la presenza di creditori iscritti segnalandola con sollecitudine al magistrato.

Per la verifica degli oneri giuridici gravanti sulle unità immobiliari in oggetto lo scrivente ha provveduto ad effettuare specifica ispezione ipotecaria sui Registri dell'Agenda del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, sia sui nominativi dei condividenti e loro danti causa nel ventennio che sugli identificativi catastali dei beni (cfr. allegato F-1).

Da detta ispezione si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli (con esclusione di quelle cancellate o non rinnovate nel ventennio) (cfr. allegato F-2).

Trascrizioni

- ❖ **Domanda giudiziale trascritta il 17.07.2015 ai nn. 16763/13053**, notificata in data 19.06.2015 repertorio n. 17356, a favore di ****omissis****, contro ****omissis****, e ****omissis****, avente ad oggetto la divisione giudiziale degli immobili in esame; nella sezione D della nota di trascrizione è precisato che "I CESPITI AL LARGO CORIGLIANO 9 SONO CADUTI NELLA SUCCESSIONE DI ****OMISSIS****; L'IMMOBILE ALLA VIA DUCA FERRANTE DELLA MARRA 3 ATIENE ALL'AZIONE DI RIDUZIONE EX ART. 555 C.C."

Iscrizioni

- ❖ **Nessuna.**

Non essendovi iscrizioni deve desumersi che non vi sono creditori iscritti.

3.1. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse

Le parti non hanno formulato osservazioni in ordine alla verifica degli oneri giuridici gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

4. Descrizione e stima del compendio immobiliare

Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica. Stimi il valore dei singoli beni.

4.1. Beni siti in Largo Corigliano

4.1.1. Descrizione

Le due unità immobiliari oggetto di stima (appartamento e cantinola) afferiscono ad un fabbricato per civili abitazioni ubicato in zona semicentrale del territorio comunale di Napoli, nel quartiere Materdei (Municipalità 3), avente accesso principale dal Largo Corigliano n. 9 (catastralmente individuato come Vico Corigliano n. 9).



Figura 1. Prospetto fabbricato e corte esterna avente ingresso da Largo Corigliano n. 9.

Il fabbricato dista circa 200 m dalla stazione “Materdei” della Linea 1 della Metropolitana di Napoli nonché circa 2 km dall’uscita della Tangenziale di Napoli “Arenella”. L’area è, inoltre, servita da diverse linee degli autobus della ANM. L’ambito urbano in esame si compone per lo più di unità immobiliari di tipo residenziale oltre a diverse unità adibite al commercio al dettaglio.

L'edificio risulta articolato in due scale (denominate A e B), entrambe munite di impianto ascensore, rispettivamente composte di otto e nove piani fuori terra (la scala A dal piano terra al piano settimo, la scala B dal piano terra al piano ottavo con presenza di alcuni volumi anche al piano nono) oltre ad un piano seminterrato adibito a garage e cantinole. Esso consta di una struttura portante in calcestruzzo cementizio armato risalente agli anni Sessanta e si presenta intonacato e tinteggiato.

Lo stato conservativo dell'edificio risulta discreto per le parti interne mentre per i prospetti esterni va segnalato uno stato manutentivo visibilmente **scadente** con evidenti e diffusi ammaloramenti della tinteggiatura e degli intonaci soprattutto in corrispondenza dei sottobalconi (già oggetto di un intervento di messa in sicurezza dell'intera verticale con apposizione di reti protettive).

Quanto alle **parti comuni** alle unità immobiliari ricomprese nel suddetto fabbricato, esse sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile ciò con le precisazioni riportate nei titoli di provenienza (cfr. allegato E-1) e nel regolamento condominiale depositato presso il notaio Pasquale TUFANO con verbale del 13.05.1963 e trascritto in data 16.05.1963 al n. 21764 (cfr. allegato H-1), atti cui integralmente si rimanda per ogni approfondimento.

Al riguardo l'amministratore p.t. del Condominio ha, tra l'altro, comunicato quanto segue (cfr. allegato H-1):

- l'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione annuali è pari a circa 545,00 € per l'appartamento e a 8,00 € per la cantinola;
- all'appartamento (individuato come A/10) afferiscono 17,700 millesimi di tabella generale A bis;
- alla cantinola (individuata come C/9) afferiscono 0,337 millesimi di tabella generale A bis;
- non ci sono posti auto assegnati all'interno delle aree comuni.

Ciò premesso, le due unità immobiliari oggetto di divisione constano di un appartamento al piano quarto della scala A e di un locale cantinola al piano seminterrato.

Quanto all'appartamento al piano quarto della scala A, in C.F. AVV/7/356/12 (nel seguito per brevità subalterno 12) e distinto con il numero interno 10 (numero interno riportato in visura catastale e corrispondente a quello riportato sulla targhetta identificativa della porta di ingresso), esso trae ingresso dalla seconda porta a destra salendo le scale. Detta unità immobiliare confina con vano scala, unità aliena distinta con il subalterno 11 (interno n. A/9), via Falcone Beneventano, altra unità aliena afferente alla scala B del medesimo fabbricato, cortile interno comune, salvo altri e più precisi confini.

Il locale cantinola, in C.F. AVV/7/356/63 (nel seguito per brevità subalterno 63) e distinto con il numero interno 1 (numero interno riportato in visura catastale ma non riportato sulla porta di ingresso), è posto al piano seminterrato accessibile per mezzo di una scaletta esterna che diparte dalla corte comune dell'edificio, precisamente dalla prima porta infondo al corridoio comune avente accesso dal disimpegno avente a sua volta accesso dalla suddetta scaletta. Detta unità immobiliare confina con corridoio comune di accesso, unità aliena, via Falcone Beneventano, altra unità aliena distinta con il subalterno 64 (interno n. 2), salvo altri e più precisi confini.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola recante il rilievo dello stato dei luoghi prodotta in allegato B-1 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nelle tavole tra parentesi quadre [#n]) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-1) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'appartamento distinto con il subalterno 12 risulta articolato in un ambiente di ingresso [#1] di superficie utile pari a 7,6 mq, una camera [#2] di superficie utile pari a 16,0 mq, un disimpegno [#3] di superficie pari a 11,2 mq, una seconda camera [#4] di superficie utile pari a 15,5 mq, una terza camera [#5] di superficie utile pari a 16,6 mq, un piccolo ripostiglio [#6] di superficie pari a 2,4 mq, una quarta camera [#7] di 15,7 mq, un primo bagno [#8] di superficie utile pari a 7,4 mq, un secondo bagno [#9] di 4,4 mq, una cucina [#10] di superficie utile pari a 12,6 mq, un balcone [#11] di superficie pari a 6,6 mq prospettante sulla corte comune nonché un ulteriore balcone [#12], semipanoramico, prospettante su via Falcone Beneventano.

Il cespite presenta un'altezza interna pari a circa 3,00 m.

L'unità immobiliare, avente esposizione principale a est, presenta buone condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

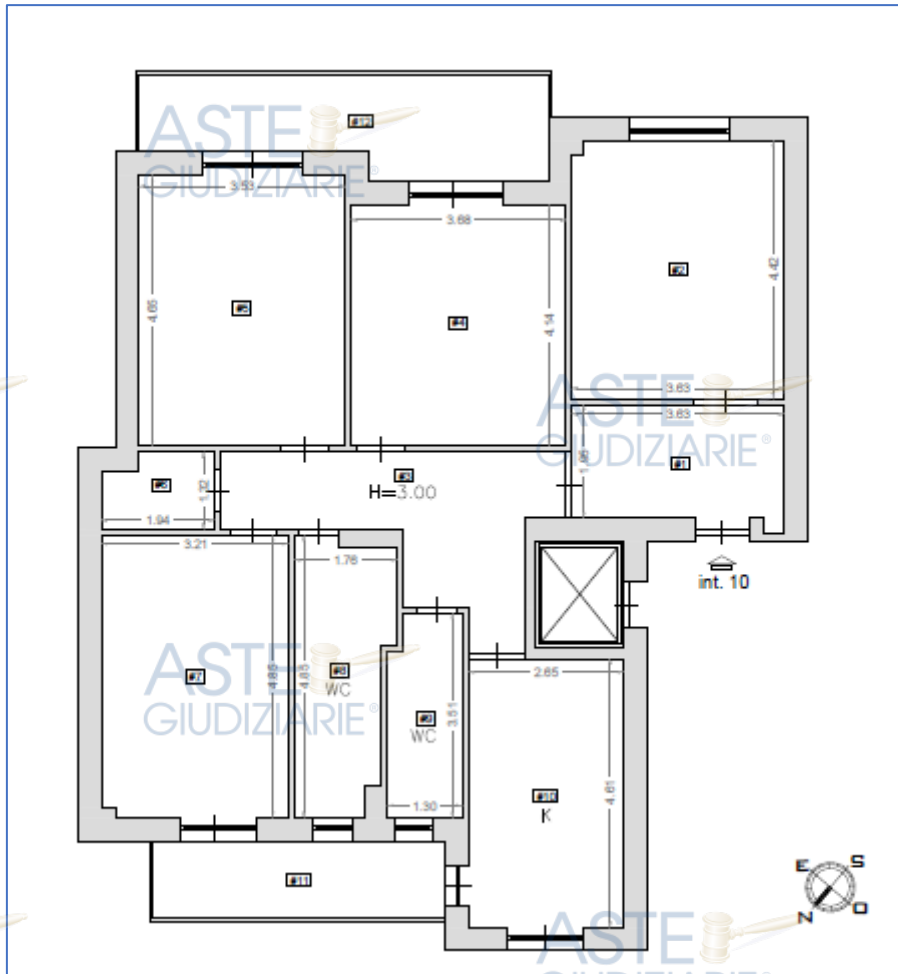


Figura 2. Rilievo dello stato dei luoghi appartamento (estratto allegato B-1).

Quanto alle finiture, di tipo **civile** e in complessivo **scadente** stato conservativo, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione di tutti gli ambienti, eccetto i bagni, la cucina e i balconi, è in graniglia di marmo (risalente all'epoca di costruzione del fabbricato); i bagni e la cucina presentano pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di diverso formato e colore; i balconi presentano pavimentazione in piastrelle di gres; le pareti sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono tinteggiati e, soprattutto in corrispondenza dei bagni, essi presentano diffusi ammaloramenti e distacchi causati da pregresse perdite di acqua dai piani soprastanti; la porta di ingresso è in legno con serratura blindata; le porte interne di accesso alle varie camere sono in legno tamburato,

alcune con inserti in vetro; gli infissi interni, pure risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato, sono in legno con vetro singolo; gli infissi esterni constano di tapparelle in materiale plastico.

Quanto agli impianti, visibilmente obsoleti e tutti attualmente fuori uso a causa del distacco delle forniture, è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia con produzione di acqua calda mediante boiler elettrico; sono presenti termosifoni alimentati dall'impianto di riscaldamento centralizzato oggi non più esistente; non vi sono unità per il condizionamento dell'aria fredda/calda.

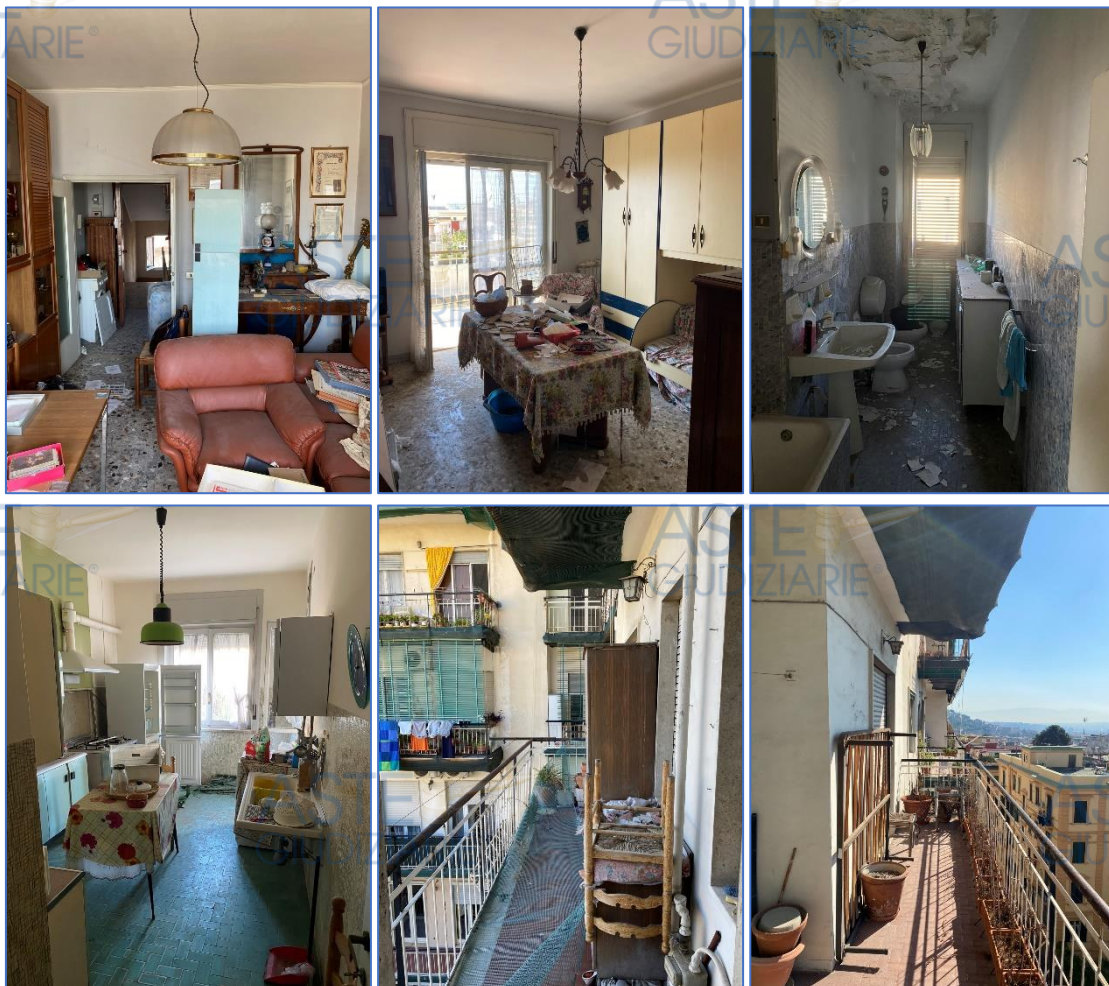


Figura 3. Rilievi fotografici appartamento.

In merito alla conformità normativa degli impianti (elettrico, idrico, termico) va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione. Non potendo effettuare

prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo dalla quale, come detto, si è preso atto della evidente obsolescenza di tutti gli impianti. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08) si rende, quindi, necessario uno specifico intervento di revisione.

L'unità immobiliare non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 250,00 €.

Quanto al locale cantinola distinto con il subalterno 63 esso risulta articolato in un unico ambiente [#13] di superficie utile pari a 6,5 mq ed altezza interna pari a 2,30 m.

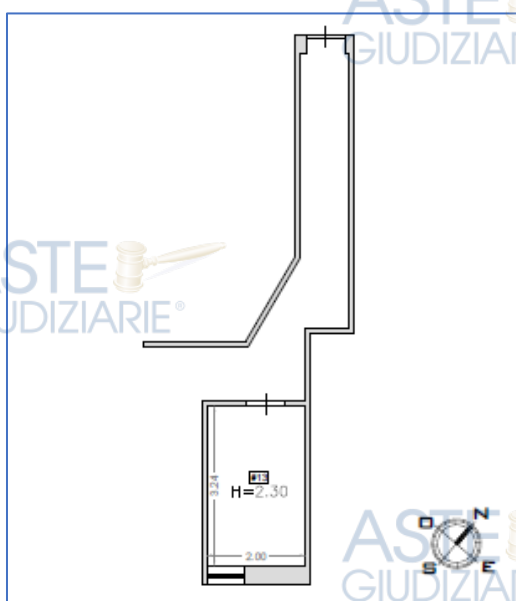


Figura 4. Rilievo dello stato dei luoghi cantinola (estratto allegato B-1).



Figura 5. Rilievi fotografici cantinola.

TRIBUNALE DI NAPOLI - VIII SEZIONE CIVILE

Causa Civile n. 15145/2015 R.G.

RELAZIONE DI STIMA (VERSIONE PRIVACY)

24/71

Quanto alle finiture va riferito che il locale presenta pavimentazione in piastrelle di gres e pareti non rifinite, il tutto in complessivo **scadente** stato conservativo. Il varco di ingresso è dotato di una porta in legno.

Si rileva la presenza del solo impianto elettrico per l'illuminazione alimentato da contatore già a servizio di altro immobile di proprietà dei condividenti.

Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** (parametro utilizzato nelle compravendite) delle unità immobiliari sopra descritte, si è fatto riferimento ai criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni in oggetto.

Ciò premesso, per il computo della superficie commerciale vanno da prassi considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili (ossia delle superfici utili) e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento" (nel caso di specie, per i balconi, è stato adottato, da prassi, un coefficiente pari al 25%);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori" (nel caso di specie non presenti, costituendo il locale cantinola un'unità immobiliare autonoma).

Di seguito si riporta, quindi, una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti descritti, l'attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale.

Appartamento subalterno 12

Ambiente	Attuale utilizzazione	Superficie utile	Superficie lorda	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale
		[mq]	[mq]		[mq]
#1	ingresso	7,60	8,50	1,00	8,50
#2	camera	16,00	18,90	1,00	18,90
#3	disimpegno	11,20	12,40	1,00	12,40
#4	camera	15,50	17,50	1,00	17,50
#5	camera	16,60	19,30	1,00	19,30
#6	ripostiglio	2,40	3,10	1,00	3,10
#7	camera	15,70	18,30	1,00	18,30
#8	bagno	7,40	8,90	1,00	8,90
#9	bagno	4,40	5,40	1,00	5,40
#10	cucina	12,60	15,30	1,00	15,30
#11	balcone	6,60	6,60	0,25	1,65
#12	balcone	10,80	10,80	0,25	2,70
Totale					131,95

Cantinola subalterno 63

Ambiente	Attuale utilizzazione	Superficie utile	Superficie lorda	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale
		[mq]	[mq]		[mq]
#13	cantinola	6,50	7,50	1,00	7,50
Totale					7,50

La consistenza commerciale dei beni oggetto di valutazione, a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a:

- ❖ Appartamento (subalterno 12) → 132 mq
- ❖ Cantinola (subalterno 63) → 8 mq

4.1.2. Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia (ossia ad immobili ad uso *residenziale*), ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche dei beni.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, gli immobili sono liberi e non risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con i beni in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

Lo scrivente ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

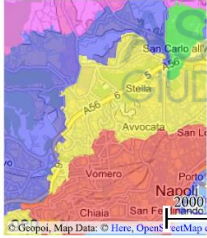
- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Semicentrale/MATERDEI" (codice zona C32) del Comune di Napoli in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 1.950 a 3.000 €/mq (valore medio pari a 2.475 €/mq). Per le cantinole, non essendovi un valore specifico (il valore fornito dall'OMI è, infatti, riferito ai box auto, non equiparabili ai locali ad uso deposito), può assumersi un rapporto mercantile pari al 30% rispetto agli appartamenti

(rapporto adottato nella prassi estimativa per tale tipologia di accessorio), addivenendo ad un intervallo di valori variabile da 585 a 900 €/mq con un valore medio pari a circa 743 €/mq.


agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/MATERDEI
Codice zona: C32
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1950	3000	L	5,7	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2150	L	4,1	6,2	L
Box	Normale	1550	2400	L	6,1	9,4	L



- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2023): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona “MATERDEI”. Per la categoria delle abitazioni in stabili di fascia media, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 2.012 e 3.354 €/mq (con un valore medio pari a 2.683 €/mq). Per le cantinole, mancando una quotazione specifica, può assumersi, come per i valori OMI, un rapporto mercantile pari al 30%, determinandosi un intervallo compreso tra 604 a 1.006 €/mq con un valore medio pari a 805 €/mq.

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di apart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2.012	Euro 2.683	Euro 3.354

- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati ad aprile 2023): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato ubicati tra Largo

Corigliano e via Duca Ferrante della Marra si attestano su un prezzo medio unitario pari a circa 2.856 €/mq (variando da 2.435 a 3.233 €/mq), prezzo che, depurato di un'alea contrattuale pari a circa il 5%, restituisce un valore medio unitario pari a 2.713 €/mq (nell'intervallo da 2.313 a 3.072 €/mq); per le cantinole, sempre assumendo un rapporto mercantile pari al 30%, si addiuvano ad un valore medio unitario pari a 808 €/mq (intervallo da 694 a 922 €/mq).

Di seguito si riporta un prospetto sintetico recante i valori di mercato unitari desunti dalle fonti sopra citate nonché la determinazione delle medie di detti valori:

OMI	minimo	medio	massimo
Abitazioni	1.950	2.475	3.000
Cantinole	585	743	900
Borsino immobiliare	minimo	medio	massimo
Abitazioni	2.012	2.683	3.354
Cantinole	604	805	1.006
Annunci immobiliari	minimo	medio	massimo
Abitazioni	2.313	2.713	3.072
Cantinole	694	808	922
MEDIA	minimo	medio	massimo
Abitazioni	2.092	2.624	3.142
Cantinole	628	785	943

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni in oggetto, si ritiene appropriata, sia per l'abitazione che per la cantinola, la scelta di **un valore unitario di partenza** ricompreso tra quello medio e quello massimo sopra desunti (soprattutto a ragione dell'ubicazione dei beni rispetto al più ampio areale di riferimento esteso all'intero quartiere Materdei), e, dunque, **pari a 2.883 €/mq per l'abitazione e a 864 €/mq per il locale cantinola.**

Detti valori unitari di partenza, come anticipato nella premessa metodologica, devono però essere opportunamente adeguati al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche dei beni (finiture, livello di piano, stato manutentivo del bene

e del fabbricato, esposizione, etc.), mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito alle due unità immobiliari in esame può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nelle seguenti tabelle sinottiche:

Subalterno 12 (appartamento)

Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito		
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00	
		Civile	1,00		
		Economica	0,98		
Edificio	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,85	
		Buono	1,05		
		Normale	1,00		
		Discreto	0,95		
		Mediocre	0,90		
		Scadente	0,85		
		Pessimo	0,80		
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00	
		Signorili	1,05		
		Civili	1,00		
		Economiche	0,95		
	Unità immobiliare	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,85
			Buono	1,05	
			Normale	1,00	
			Discreto	0,95	
			Mediocre	0,90	
			Scadente	0,85	
	Unità immobiliare	Livello di piano (con ascensore)	Seminterrato	0,70	1,10
			Terra	0,85	
Primo			1,00		
Secondo			1,05		
Intermedio			1,10		
Unità immobiliare	Impianto di riscaldamento/raffrescamento	Autonomo	1,02	0,98	
		Centrale	1,00		
		Assente	0,98		
Unità immobiliare	Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,00	
		Tapparelle	1,00		
		Assenti/altro	0,98		
Unità immobiliare	Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	0,98	
		Doppi vetri	1,00		
		Assenti/altro	0,98		
Unità immobiliare	Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	1,02	
		Panoramico	1,05		
		Semipanoramico	1,02		
		Doppio/ordinario	1,00		
		Su strada/cortile interno	0,95		
Unità immobiliare	Orientamento prevalente	nord	0,98	1,00	
		nord-est/nord-ovest	0,99		
		est-ovest	1,00		
		sud-est/sud-ovest	1,01		
		sud	1,02		
Coefficiente globale			0,78		

Subalterno 63 (cantinola)

Caratteristiche		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,85
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
Pessimo		0,80		
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	0,95
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,85
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
	Scadente	0,85		
	Pessimo	0,80		
Coefficiente globale				0,69

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per gli immobili in parola pari

a:

subalterno 12 (abitazione) → 2.883,00 €/mq x 0,78 ≈ 2.250,00 €/mq

subalterno 63 (cantinola) → 864,00 €/mq x 0,69 ≈ 600,00 €/mq

da cui, tenuto conto della superficie convenzionale dei beni, si ottiene:

subalterno 12 (abitazione) → 2.250,00 €/mq x 132 mq = 297.000,00 €

subalterno 63 (cantinola) → 600,00 €/mq x 8 mq = 4.800,00 €

In merito agli adeguamenti da apportare ai valori di stima sopra determinati, rinviando per ogni approfondimento agli ulteriori capitoli della relazione (si veda in particolare il capitolo 7), va riferito che per l'appartamento occorre procedere alla redazione dell'APE

(Attestazione Prestazione Energetica) a fronte di un costo stimabile in circa 250,00 €.

Il più probabile valore di mercato dei beni siti in Largo Corigliano alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento ammonta in definitiva a:

- **subalterno 12 (appartamento)** → **297.000,00 €** (duecentonovantasettemila/00EURO)

- **subalterno 63 (cantinola)** → **5.000,00 €** (cinquemila/00EURO)

4.2. Beni siti in Via Duca Ferrante della Marra

4.2.1. Descrizione

Le unità immobiliari oggetto di stima (appartamento con annessa cantinola e porzione esclusiva di lastrico solare) afferiscono ad un fabbricato per civili abitazioni ubicato in zona semicentrale del territorio comunale di Napoli, nel quartiere Materdei (Municipalità 3), avente accesso principale da Via Duca Ferrante della Marra n. 3.



Figura 6. Prospetto fabbricato e corte esterna avente ingresso da Via Duca Ferrante della Marra n. 3.

Il fabbricato dista circa 200 m dalla stazione “Materdei” della Linea 1 della Metropolitana di Napoli nonché circa 2 km dall’uscita della Tangenziale di Napoli “Arenella”. L’area è, inoltre, servita da diverse linee degli autobus della ANM. L’ambito urbano in esame si compone per lo più di unità immobiliari di tipo residenziale oltre a diverse unità adibite al commercio al dettaglio.

L’edificio, caratterizzato da una ampia corte esterna centrale con presenza di aiuole, risulta articolato in quattro scale (denominate A, B, C e D), tutte munite di impianto ascensore e composte di sei piani fuori terra (dal piano terra al piano quinto) oltre ad un

piano seminterrato adibito a cantinole. Esso consta di una struttura portante in muratura di tufo risalente ad epoca otto-novecentesca.

Lo stato conservativo dell'edificio risulta **normale** sia per le parti interne che per i prospetti esterni, non essendo rinvenibili, almeno ad un esame macroscopico, particolari criticità o ammaloramenti.

Quanto alle **parti comuni** alle unità immobiliari ricomprese nel suddetto fabbricato, esse sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile ciò con le precisazioni riportate nei titoli di provenienza (cfr. allegato E-2, con particolare riguardo alla proprietà esclusiva della porzione di lastrico solare soprastante l'appartamento) e nel regolamento condominiale approvato il 18/25 febbraio 1940 (cfr. allegato H-2, non è nota la data della eventuale registrazione e/o trascrizione), atti cui integralmente si rimanda per ogni approfondimento.

Al riguardo l'amministratore p.t. del Condominio ha, tra l'altro, comunicato quanto segue (cfr. allegato H-2):

- l'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione annuali è pari a circa 460,00 €;
- all'immobile (individuato come int. 116) afferiscono 9,450 millesimi del gruppo A;
- non ci sono posti auto assegnati all'interno delle aree comuni.

Ciò premesso, gli immobili oggetto di divisione constano di un appartamento al piano quinto della scala D con annessa cantinola al piano seminterrato, distinti in C.F. AVV/7/288/108 (nel seguito per brevità subalterno 108), nonché della porzione di lastrico solare soprastante l'appartamento, distinta in C.F. AVV/7/288/143 (nel seguito per brevità subalterno 143). Si evidenzia che sia la cantinola che la porzione di lastrico solare, stando a quanto espressamente riportato nell'atto di provenienza, costituiscono pertinenze esclusive dell'appartamento, motivo per il quale si procederà alla determinazione di un'unica consistenza commerciale dei beni, comprensiva anche della quota ponderata di dette pertinenze.

L'appartamento è ubicato al quinto piano della scala D ed è distinto con il numero interno 116 (numero interno annotato sulla planimetria catastale e richiamato sia nel titolo di provenienza che dal regolamento condominiale, ma non riportato né in visura catastale né sulla porta di ingresso priva di targhetta identificativa). Esso trae ingresso dalla prima porta a destra salendo le scale. Detta unità immobiliare confina con vano scala, cortile (distacco da Vico delle Trone), distacco da Via Duca Ferrante della Marra e unità aliena distinta con il subalterno 137 (interno n. 117), salvo altri e più precisi confini. La cantinola al piano seminterrato trae anch'essa accesso dal vano scala del fabbricato ed è posta in fondo al corridoio comune che disimpegna il piano cantinato dell'edificio. Essa confina con il corridoio comune, con terrapieno e con distacco da Via Duca Ferrante della Marra, salvo altri e più precisi confini.

La porzione esclusiva di lastrico solare ha, infine, accesso dal vano scala del fabbricato, dalla prima porta a destra salendo sul pianerottolo del piano sesto e presenta confini analoghi a quelli dell'appartamento (sviluppandosi sulla medesima verticale dello stesso).

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola recante il rilievo dello stato dei luoghi prodotta in allegato B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nelle tavole tra parentesi quadre [#n]) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-2) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'appartamento risulta articolato in un ampio ambiente fungente da ingresso/soggiorno [#1] di superficie utile pari a 37,7 mq con parete cottura, un bagno [#2] di superficie utile pari a 6,5 mq, un disimpegno [#3] di superficie pari a 2,7 mq, una prima camera [#4] di superficie utile pari a 13,6 mq, un piccolo ripostiglio [#5] di superficie utile pari a 0,6 mq, una seconda camera [#6] di superficie pari a 20,1 mq, un balcone [#7] prospettante su Via Duca Ferrante della Marra di superficie pari a 1,7 mq, nonché un ulteriore balcone [#8] prospettante su Vico delle Trone di 1,7 mq.

Il cespite presenta un'altezza interna che varia da 3,00 a 3,55 m essendo presenti alcune controsoffittature (nella planimetria catastale di impianto è annotata un'altezza lorda pari a 3,70 m).

L'unità immobiliare, avente esposizione nord-est/sud-ovest, presenta buone condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

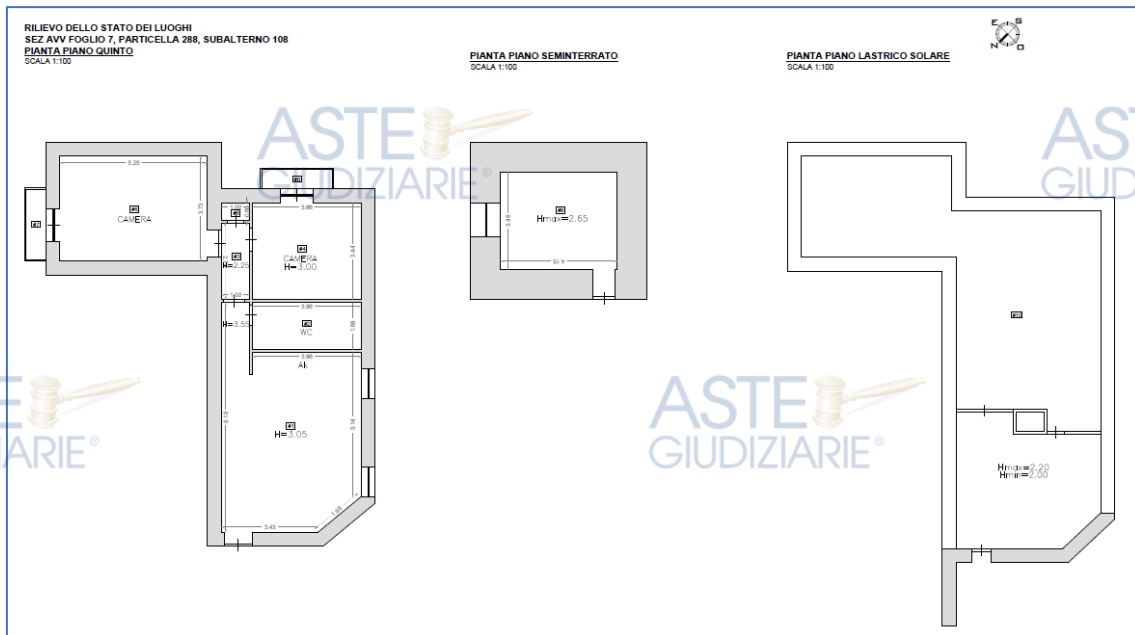


Figura 7. Rilievo dello stato dei luoghi appartamento, cantinola e lastrico solare (estratto allegato B-2).

Quanto alle finiture, di tipo **civile** e in complessivo **normale** stato conservativo, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione di tutti gli ambienti è in gres porcellanato effetto parquet; il bagno e la parete cottura presentano un rivestimento in piastrelle; i balconi presentano pavimentazione in piastrelle; le pareti sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono tinteggiati con presenza di controsoffittature; la porta di ingresso è blindata; le porte interne di accesso alle varie camere sono in legno tamburato, alcune con inserti in vetro; gli infissi interni sono in PVC con rivestimento in legno e vetro camera; gli infissi esterni constano di tapparelle in materiale plastico.

Quanto agli impianti, tutti provvisti di allaccio autonomo alle reti di fornitura, è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia con produzione di acqua calda mediante caldaia a gas; sono presenti termosifoni alimentati dalla stessa caldaia a gas (tecnologia a condensazione); vi sono unità per il condizionamento dell'aria fredda/calda con split interni e motori esterni.



Figura 8. Rilievi fotografici appartamento (estratto allegato C-2).

In merito alla conformità normativa degli impianti (elettrico, idrico, termico) va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo dalla quale si è preso atto del buono stato di tutti gli impianti.

Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08) si rende, comunque, necessario uno specifico intervento di revisione.

L'unità immobiliare non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 250,00 €.

Quanto al **locale cantinola**, esso risulta articolato in un unico ambiente [#9] di superficie utile pari a 15,2 mq ed altezza interna massima (essendo presente un soffitto a volta) pari a 2,65 m.

TRIBUNALE DI NAPOLI - VIII SEZIONE CIVILE

Causa Civile n. 15145/2015 R.G.

RELAZIONE DI STIMA (VERSIONE PRIVACY)

36/71



Figura 9. Rilievi fotografici cantinola.

Quanto alle finiture va riferito che la pavimentazione è in battuto di cemento (senza piastrelle) mentre le pareti e i soffitti sono privi di intonaco. Il varco di ingresso è dotato di una porta in legno. Si rileva la presenza del solo impianto elettrico per l'illuminazione alimentato da contatore condominiale.

Quanto, infine, alla **porzione di lastrico solare di proprietà esclusiva**, essa presenta una superficie netta pari a 80,6 mq [#10] e funge da terrazza di copertura praticabile sviluppantesi sulla medesima verticale del sopra descritto appartamento con unico accesso dal vano scala dell'edificio. Detta terrazza risulta pavimentata con piastrelle in gres e dotata di parapetto perimetrale con soprastante rete di sicurezza. Parte della terrazza risulta caratterizzata dalla presenza di un manufatto abusivo (di cui, nel capitolo 7, verrà opportunamente prospettata la demolizione con i relativi costi), sviluppantesi per una superficie pari a circa 22,0 mq per un'altezza pari a circa 2,20 m, caratterizzato da una struttura di sostegno in ferro (ancorata al suolo e alla parete contigua alla cassa scale) con pannelli coibentati tipo "sandwich" fungenti da copertura e pannelli di chiusura sui lati liberi in materiale plastico. Si segnala che in detto manufatto abusivo è presente una cucina attrezzata con allaccio alla rete idrica ed elettrica del sottostante appartamento.



Figura 10. Rilievi fotografici porzione lastrico esclusiva (terrazza di copertura appartamento).

Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** (parametro utilizzato nelle compravendite) delle unità immobiliari sopra descritte, si è fatto riferimento ai criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni in oggetto.

Ciò premesso, per il computo della superficie commerciale vanno da prassi considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili (ossia delle superfici utili) e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";

- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate “superfici di ornamento” (nel caso di specie, per i balconi, è stato adottato, da prassi, un coefficiente pari al 25%, mentre per la terrazza di copertura, non collegata direttamente ai vani principali (accessibile unicamente dal vano scala dell’edificio), si ritiene doversi assumere un coefficiente pari al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell’unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate “superfici vani accessori” (nel caso di specie, per la cantinola pertinenziale, è stato assunto, da prassi, un coefficiente pari al 30%).

Di seguito si riporta, quindi, una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti descritti, l’attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale.

Appartamento con cantinola (subalterno 108) e terrazza esclusiva (subalterno 143)

Ambiente	Attuale utilizzazione	Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale [mq]
#1	ingresso/soggiorno	37,70	39,90	1,00	39,90
#2	bagno	6,50	7,90	1,00	7,90
#3	disimpegno	2,70	3,70	1,00	3,70
#4	camera	13,60	17,60	1,00	17,60
#5	ripostiglio	0,60	1,20	1,00	1,20
#6	camera	20,10	25,40	1,00	25,40
#7	balcone	1,70	1,70	0,25	0,43
#8	balcone	1,70	1,70	0,25	0,43
#9	cantinola	15,20	19,00	0,30	5,70
#10	terrazza (fino a 25 mq)	-	25,00	0,15	3,75
#10	terrazza (oltre 25 mq)	-	70,70	0,05	3,54
Totale					109,54

La consistenza commerciale dei beni oggetto di valutazione, a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 110 mq.

4.2.2. Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia (ossia ad immobili ad uso *residenziale*), ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche dei beni.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, gli immobili sono occupati da uno dei conviventi con il proprio nucleo familiare e non risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con i beni in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

Lo scrivente ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

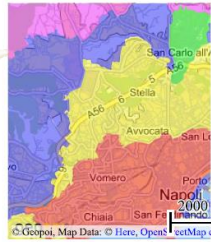
❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia “Semicentrale/MATERDEI” (codice zona C32) del Comune di Napoli in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 1.950 a 3.000 €/mq (valore medio pari a 2.475 €/mq).


agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Semicentrale/MATERDEI
 Codice zona: C32
 Microzona: 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	1950	3000	L	5,7	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2150	L	4,1	6,2	L
Box	Normale	1550	2400	L	6,1	9,4	L

Spazio disponibile per annotazioni





❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2023): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona “MATERDEI”. Per la categoria delle abitazioni in stabili di fascia media, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 2.012 e 3.354 €/mq (con un valore medio pari a 2.683 €/mq).

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2.012	Euro 2.683	Euro 3.354

❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati ad aprile 2023): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato ubicati tra Largo Corigliano e via Duca Ferrante della Marra si attestano su un prezzo medio unitario pari a circa 2.856 €/mq (variando da 2.435 a 3.233 €/mq), prezzo che, depurato di un’alea contrattuale pari a circa il 5%, restituisce un valore medio unitario pari a 2.713 €/mq (nell’intervallo da 2.313 a 3.072 €/mq).

Di seguito si riporta un prospetto sintetico recante i valori di mercato unitari desunti dalle fonti sopra citate nonché la determinazione delle medie di detti valori:

OMI	minimo	medio	massimo
Abitazioni	1.950	2.475	3.000
Borsino immobiliare	minimo	medio	massimo
Abitazioni	2.012	2.683	3.354
Annunci immobiliari	minimo	medio	massimo
Abitazioni	2.313	2.713	3.072
MEDIA	minimo	medio	massimo
Abitazioni	2.092	2.624	3.142

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni in oggetto, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** ricompreso tra quello medio e quello massimo sopra desunti (soprattutto a ragione dell’ubicazione dei beni rispetto al più ampio areale di riferimento esteso all’intero quartiere Materdei), e, dunque, **pari a 2.883 €/mq.**

Detto valore unitario di partenza, come anticipato nella premessa metodologica, deve però essere opportunamente adeguato al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche dei beni (finiture, livello di piano, stato manutentivo del bene e del fabbricato, esposizione, etc.), mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

	Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,00
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
Scadente		0,85		
Pessimo		0,80		
Finiture	Storiche	1,10	1,00	
	Signorili	1,05		
	Civili	1,00		
	Economiche	0,95		
Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,00	
	Buono	1,05		
	Normale	1,00		
	Discreto	0,95		
	Mediocre	0,90		
	Scadente	0,85		
	Pessimo	0,80		
Unità immobiliare	Livello di piano (con ascensore)	Seminterrato	0,70	1,05
		Terra	0,85	
		Primo	1,00	
		Secondo	1,05	
		Intermedio	1,10	
	Impianto di riscaldamento/raffrescamento	Autonomo	1,02	1,02
		Centrale	1,00	
		Assente	0,98	
	Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,00
		Tapparelle	1,00	
Assenti/altro		0,98		
Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	1,00	
	Doppi vetri	1,00		
	Assenti/altro	0,98		
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	1,00	
	Panoramico	1,05		
	Semipanoramico	1,02		
	Doppio/ordinario	1,00		
	Su strada/cortile interno	0,95		
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,01	
	nord-est/nord-ovest	0,99		
	est-ovest	1,00		
	sud-est/sud-ovest	1,01		
	sud	1,02		
Coefficiente globale				1,08

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per gli immobili in parola pari a:

$$2.883,00 \text{ €/mq} \times 1,08 \approx 3.110,00 \text{ €/mq}$$

da cui, tenuto conto della superficie convenzionale dei beni (appartamento con relative pertinenze), si ottiene:

$$3.110,00 \text{ €/mq} \times 110 \text{ mq} = 342.100,00 \text{ €}$$

In merito agli adeguamenti da apportare ai valori di stima sopra determinati, rinviando per ogni approfondimento agli ulteriori capitoli della relazione (si veda in particolare il capitolo 7), va riferito che per l'appartamento occorre procedere, oltre che alla redazione dell'APE (Attestazione Prestazione Energetica) avente un costo pari a circa 250,00 €, all'esecuzione di alcuni interventi di demolizione e ripristino (demolizione dei manufatti abusivi realizzati sulla terrazza esclusiva) nonché alla presentazione di una pratica in sanatoria (diversa distribuzione interna dell'appartamento), il tutto a fronte di un costo complessivo stimabile in circa 10.000,00 €.

Il più probabile valore di mercato dei beni siti in Via Duca Ferrante della Marra alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento ammonta in definitiva a:

332.000,00 €

(trecentotrentaduemila/00EURO)

Si anticipa che nella formulazione del progetto di divisione, ritenendo condivisibili i rilievi formulati dal CTP dell'attore in ordine all'imputabilità delle spese di regolarizzazione urbanistica in capo ai soli ****omissis**** e ****omissis**** (eredi) quali unici autori delle difformità urbanistiche riscontrate, per l'immobile in oggetto verrà considerato il valore derivante dalla stima decurtato dei soli costi per la redazione dell'APE, e dunque un valore venale arrotondato pari a:

342.000,00 €

(trecentoquarantaduemila/00EURO)

4.3. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse

Il geom. ****omissis****, CTP dell'attore, ribadisce che *“il costo di € 10.000,00, determinato dal CTU per far fronte alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica dei cespiti di via Duca Ferrante della Marra, non può incidere sul valore complessivo di mercato da utilizzare per la determinazione delle quote di spettanza. Infatti, contrariamente, il sig. ****omissis**** si troverebbe a contribuire economicamente alle spese di ripristino e regolarizzazione urbanistica, pur essendo totalmente estraneo alle trasformazioni apportate all'appartamento ed al terrazzo di copertura”*.

Di tanto si è tenuto conto nella redazione del presente elaborato definitivo, assumendo per l'immobile in esame un valore venale pari a 342.000,00 €.

5. Progetto di divisione

Predisponga due progetti di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro: uno che tenga conto del bene oggetto di simulazione ed uno che lo escluda (in modo da rendere fruibile la CTU anche per l'ipotesi di riforma in appello).

5.1. Considerazioni sulla divisibilità dei beni

Va preliminarmente posto in evidenza che entrambi le unità oggetto di valutazione, sia quella caduta nella successione di ****omissis**** che quella oggetto di simulazione, non risultano comodamente divisibili in natura per le seguenti ragioni:

- ❖ sia l'appartamento di Largo Corigliano che quello di Via Duca Ferrante della Marra presentano un'unica porta di ingresso sicché l'eventuale formazione di due o più unità immobiliari – ciascuna proporzionata alle quote di proprietà dei diversi condividenti – presupporrebbe la creazione di una porzione di superficie comune, di fatto priva di valore venale, a scapito della superficie commerciale di ciascuno dei due immobili già oggetto di valorizzazione;
- ❖ un eventuale frazionamento proporzionato alle attuali quote di proprietà dei beni o, comunque, tale da minimizzare i fisiologici conguagli in denaro, oltre a presentare delle evidenti problematiche correlate alle caratteristiche intrinseche dei cespiti (in primis *esposizione* e *panoramicità* influenti sul valore venale), stando all'attuale orientamento urbanistico adottato dall'amministrazione comunale per tutti gli immobili ricadenti nel perimetro del centro storico (ossia in "Zona A" del PRG, cfr. capitolo 7), andrebbe progettato anche in considerazione della maglia strutturale dell'edificio, il tutto con ovvie limitazioni nella prospettazione di un congruo e regolare (ossia urbanisticamente assentibile) progetto divisionale;
- ❖ alla luce delle problematiche sopra esposte non vi è, quindi, dubbio che qualsivoglia ipotesi di divisione fisica dei beni ne determinerebbe un sensibile deprezzamento, soprattutto tenuto conto che il valore delle diverse porzioni immobiliari derivanti da un ipotetico frazionamento verrebbe significativamente

infiato dalla inevitabile modificazione delle caratteristiche intrinseche già poste alla base della valorizzazione degli interi immobili.

5.2. Determinazione delle quote di spettanza

Preso atto dell'indivisibilità in natura dei beni in oggetto, quanto alla determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni, si rimanda allo specifico capitolo 4, laddove, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di divisione è risultato pari a:

Immobile	Identificativi Catastali	Valore [€]
Largo Corigliano n. 9 Appartamento Cantinola	Sez. AVV, foglio 7, p.lla 356, sub 12 Sez. AVV, foglio 7, p.lla 356, sub 63	302.000,00
Via Duca Ferrante della Marra n. 3 Appartamento e cantinola Lastrico solare esclusivo	Sez. AVV, foglio 7, p.lla 288, sub 108 Sez. AVV, foglio 7, p.lla 288, sub 143	342.000,00

Al riguardo si evidenzia che per i beni di Via Duca Ferrante della Marra non si è tenuto conto degli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica assurgenti a circa 10.000,00 € (cfr. capitolo 7) in quanto imputabili ai soli convenuti ****omissis**** e ****omissis**** (eredi) quali unici autori e responsabili delle difformità edilizie riscontrate (diversa distribuzione interna e strutture abusive sul terrazzo di copertura).

Per la determinazione del valore delle quote degli odierni condividenti, rimandando alla ricostruzione della titolarità dei beni già effettuata nel paragrafo 1.2, può, quindi, farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Immobile	Condividente	Quota	Valore [€]
Largo Corigliano n. 9	**omissis**	Piena proprietà per 1/2	151.000,00
	omissis	Piena proprietà per 1/2	151.000,00
	TOTALE	-	302.000,00
Immobile	Condividente	Quota	Valore [€]
Via Duca Ferrante della Marra n. 3	**omissis** (eredi)	Piena proprietà per 1/2	171.000,00
	omissis	Piena proprietà per 1/6	57.000,00
	omissis	Piena proprietà per 1/6 (recuperata alla massa)	57.000,00
	omissis	Piena proprietà per 1/6 (recuperata alla massa)	57.000,00
	TOTALE	-	342.000,00

Dalla tabella sopra riportata si ricava il valore complessivo delle quote spettanti a ciascun convivente:

Convivente	Valore [€]
omissis	265.000,00
omissis	208.000,00
omissis (eredi)	171.000,00
TOTALE	644.000,00

Ciò posto, quanto agli immobili di Largo Corigliano n. 9 caduti nella successione di **omissis**, si ritiene che allo scioglimento della comunione non possa che procedersi mediante la vendita degli stessi con l'assegnazione del ricavato agli odierni conviventi **omissis** e **omissis** secondo le rispettive quote di 1/2 innanzi determinate (il cui valore andrà chiaramente ricalcolato in base all'effettivo prezzo di vendita in sede giudiziaria).

Quanto agli immobili di Via Duca Ferrante della Marra n. 3, oggetto del negozio dichiarato simulato, l'ipotesi più verosimile è che **omissis**, eventualmente in uno agli eredi di **omissis**, proceda all'acquisto della quota ideale di spettanza di **omissis** pari a 1/6 (metà della quota recuperata alla massa) di valore pari a 57.000,00 €.

È evidente che, qualora le parti manifestassero la volontà di procedere ad una diversa ipotesi di assegnazione/cessione delle rispettive quote o a qualsivoglia altra ipotesi di divisione tra i conviventi, ciò potrà essere conseguito a partire dalle rispettive quote di proprietà sopra determinate procedendo contestualmente alla determinazione dei relativi conguagli.

Si tenga anche presente che le sopra riportate prospettazioni sono riferite al valore venale dei beni al lordo delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica degli stessi (in particolare per i beni oggetto del negozio dichiarato simulato laddove le difformità risultano imputabili ai soli convenuti), sicché, qualora, diversamente, l'III.mo G.U. ritenesse opportuno procedere alla determinazione delle quote al netto di dette spese di regolarizzazione, sarebbe necessario operare un ricalcolo degli importi sul valore di stima dei beni corretto (riportato in calce ai paragrafi 4.1.2 e 4.2.2).

5.3. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse

Il CTP dell'attore nulla osserva in merito al progetto di divisione prospettato dal CTU, salvo a riportare le rettifiche derivanti dal mancato scorporo dei costi di regolarizzazione urbanistica dei beni di Via Duca Ferrante della Marra.

Di tanto si è tenuto conto nella redazione del presente elaborato definitivo.

6. Eventuali beni indivisibili

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.

Si rimanda alle determinazioni del precedente capitolo.

6.1. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse

Le parti non hanno formulato osservazioni.

7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

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.; indichi in caso di non conformità la relativa natura ed i costi di regolarizzazione e ripristino.

7.1. Beni siti in Largo Corigliano

7.1.1. Destinazione urbanistica e vincoli territoriali

Per l'inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento alle informazioni desumibili dal portale istituzionale del Comune di Napoli dal quale è possibile accedere alla cartografia e alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale attualmente in vigore (servizio visure urbanistica online).

Secondo quanto desumibile dal suddetto portale, l'area di sedime del fabbricato cui afferiscono le unità immobiliari oggetto di valutazione:

- ❖ rientra nella zona A "insediamenti di interesse storico" di cui all'art. 26 delle Norme di Attuazione (nel seguito NTA) della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004;
- ❖ il fabbricato è classificato nella categoria tipologica "unità edilizie di recente formazione" di cui all'art. 124 delle NTA della predetta Variante al PRG;
- ❖ rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- ❖ rientra in Zona III del Piano di Zonizzazione Acustica approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 204 del 21 dicembre 2001 ai sensi della L. 447/1995 ossia in "aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali";
- ❖ ricade in "area a bassa instabilità" come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici del PRG (Tavola 12).

7.1.2. Conformità catastale

I dati catastali essenziali (sezione, foglio, particella, subalterno) dei beni oggetto di divisione riportati nei documenti processuali corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data di introduzione del giudizio (dovendosi al riguardo rilevare che i beni in esame, fin dalla data di costituzione catastale, non hanno subito ad oggi alcuna variazione di detti identificativi essenziali, cfr. paragrafo 1.1).

Quanto alle planimetrie catastali abbinate a detti immobili (appartamento e cantinola), entrambe risalenti alla data di primo accatastamento di detti beni (16.05.1963 per l'appartamento e 27.11.1973 per la cantinola), all'esito della sovrapposizione con lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale (cfr. tavola grafica in allegato B-1), può concludersi per una **sostanziale conformità** delle planimetrie catastali (effettivamente allineate allo stato dei luoghi), ciò a meno di lievi incongruenze (maggiore spessore di una parete di un bagno e lieve traslazione della porta di ingresso della cucina) del tutto ininfluenti sulla consistenza e sulla rendita per le quali **non si ritiene necessaria alcuna rettifica catastale**.

7.1.3. Regolarità edilizia

Per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima, sulla scorta della documentazione catastale, dai titoli di provenienza nonché dalle certificazioni acquisite presso gli uffici tecnici del Comune di Napoli, è possibile riferire quanto segue.

Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari in esame, stando a quanto desumibile dai documenti acquisiti (in particolare titoli di provenienza e informazioni riportate dall'amministratore p.t. del condominio), risulta edificato tra il 1961 e 1963 in forza della Licenza Edilizia n. 1056/1961 rilasciata a MORELLI Leonardo (originario proprietario del suolo ove sorge il fabbricato).

Va rilevato che tale dato risulta congruente con le risultanze catastali, ciò tenuto conto che l'appartamento in oggetto risulta denunziato per l'accatastamento in data 16.05.1963 al termine dei lavori di edificazione del fabbricato.

Lo scrivente, come da prassi, ha formulato una specifica istanza al Servizio Sportello Unico Edilizia Privata (SUE) del Comune di Napoli, assunta al prot. PG/2022/574866 del 27.02.2022, con richiesta di tutte le pratiche edilizie (Licenze, Concessioni, DIA, SCIA, CILA, etc.) riconducibili ai beni oggetto di valutazione e al fabbricato di afferenza nonché ai soggetti succedutisi nella titolarità degli stessi.

Con certificazione prot. PG/2022/597981 del 04.08.2022 (cfr. allegato D-1), detto Servizio SUE ha comunicato di non aver rinvenuto alcun documento riconducibili ai beni e ai soggetti indicati, ciò anche a causa dell'interdizione all'accesso dei locali di archivio.

Con nota prot. PG/2022/648935 del 08.09.2022 (cfr. allegato D-1), lo stesso Servizio SUE, ha inoltre comunicato che non risultano pratiche DIA/SCIA/CILA trasmesse telematicamente riconducibili agli immobili in oggetto e ai soggetti indicati.

Per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, anche in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001, si ritiene, dunque, non possa che farsi riferimento alle planimetrie catastali presentate in data 16.05.1963 per l'appartamento e 27.11.1973 per la cantinola, come detto risalenti al più remoto accatastamento delle unità immobiliari.

Ciò premesso, come già riferito nel paragrafo precedente, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nelle planimetrie catastali (cfr. tavola grafica in allegato B-1) può concludersi per una **sostanziale conformità** delle planimetrie (effettivamente allineate allo stato dei luoghi), ciò a meno di lievi incongruenze (maggiore spessore di una parete di un bagno e lieve traslazione della porta di ingresso della cucina) per le quali **non si ritiene necessaria alcuna pratica di regolarizzazione** né catastale né urbanistica.

Solo per la cantinola va a rigore segnalato che, dalla lettura del titolo di provenienza (atto per notaio ROSANOVA del 14.09.1976, cfr. allegato E-1), si evince che l'odierna unità immobiliare deriva dal frazionamento di un più ampio locale cantinato poi suddiviso in nove cantinole (circostanza avallata dal fatto che la planimetria catastale della cantinola risulta presentata circa 10 anni dopo quella dell'appartamento), motivo per il quale, qualora l'autorità competente ne facesse richiesta, potrebbe rendersi

necessaria la presentazione di una pratica finalizzata alla sanatoria di detto remoto frazionamento (oggi assentibile mediante CILA ai sensi dell'art. 6-bis del DPR n. 380/2001).

Da ultimo si evidenzia che per il fabbricato in esame non si ha notizia del rilascio del certificato di agibilità al termine dei lavori di realizzazione. A seguito della messa a norma degli impianti potrebbe, quindi, risultare opportuno presentare allo sportello unico per l'edilizia la **segnalazione certificata di agibilità** secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

7.2. Beni siti in Via Duca Ferrante della Marra

7.2.1. Destinazione urbanistica e vincoli territoriali

Per l'inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento alle informazioni desumibili dal portale istituzionale del Comune di Napoli dal quale è possibile accedere alla cartografia e alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale attualmente in vigenza (servizio visure urbanistica online).

Secondo quanto desumibile dal suddetto portale, l'area di sedime del fabbricato cui afferiscono le unità immobiliari oggetto di valutazione:

- ❖ rientra nella zona A "insediamenti di interesse storico" di cui all'art. 26 delle Norme di Attuazione (nel seguito NTA) della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004;
- ❖ il fabbricato è classificato nella categoria tipologica "unità edilizia di base ottonecentesca originaria o di ristrutturazione a corte" di cui all'art. 86 delle NTA della predetta Variante al PRG;
- ❖ rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- ❖ rientra in Zona III del Piano di Zonizzazione Acustica approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 204 del 21 dicembre 2001 ai sensi della L. 447/1995 ossia in "aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali";
- ❖ ricade in "area a bassa instabilità" come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici del PRG (Tavola 12).

7.2.2. Conformità catastale

I dati catastali essenziali (sezione, foglio, particella, subalterno) dei beni oggetto di divisione riportati nei documenti processuali corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data di introduzione del giudizio (dovendosi al riguardo rilevare che i beni in esame, fin dalla data di costituzione catastale, non hanno subito ad oggi alcuna variazione di detti identificativi essenziali e che la porzione di lastrico solare esclusiva è stata catastalmente costituita soltanto in data 15.03.2023, cfr. paragrafo 1.1).

Quanto, invece, alle planimetrie catastali abbinata a detti immobili, all'esito della sovrapposizione con lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale, occorre rilevare quanto segue (si veda tavola grafica predisposta in allegato B-2):

- la planimetria catastale abbinata all'unità distinta con il subalterno 108 (appartamento con annessa cantinola), recante la data 28.12.1939 (primo accatastamento del fabbricato effettuato ai sensi del Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652), risulta **non allineata** allo stato attuale dei luoghi, dovendosi rilevare una diversa articolazione degli ambienti interni, una diversa dimensione dei balconi nonché un diverso posizionamento di una delle due finestre prospettanti a sud-ovest;
- la porzione di lastrico solare esclusiva, attualmente distinta con il subalterno 143, non è, invece, dotata di planimetria catastale, ciò in quanto trattasi di unità censita in categoria F/5 per la quale non è previsto il deposito della planimetria catastale bensì soltanto dell'elaborato planimetrico (il quale reca esclusivamente l'individuazione del perimetro del bene rispetto all'intero piano del fabbricato); tuttavia, già solo considerando la tipologia costruttiva, è evidente che l'intero manufatto rinvenuto su detto lastrico solare risulta realizzato in epoca recente e, come si dirà nel successivo paragrafo, senza alcun titolo edilizio.

Con riferimento a quanto si dirà nel successivo paragrafo in ordine alla verifica della regolarità edilizia dei beni in esame, si ritiene opportuno segnalare che, a valle degli opportuni interventi di demolizione e ripristino (demolizione dei manufatti abusivi realizzati sulla terrazza esclusiva) nonché alla presentazione di una

pratica in sanatoria (per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna dell'appartamento), risulterà necessario provvedere anche all'allineamento catastale dei beni mediante la presentazione di idonea pratica DOCFA. Il costo di tale allineamento verrà, quindi, computato nel successivo paragrafo in uno ai costi di regolarizzazione urbanistica.

7.2.3. Regolarità edilizia

Per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto di stima, sulla scorta delle informazioni desumibili dal PRG attualmente in vigore, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza nonché dalle certificazioni acquisite presso gli uffici tecnici del Comune di Napoli, è possibile riferire quanto segue.

Il fabbricato in cui è ricompreso il cespite oggetto di valutazione è classificato nella vigente variante al PRG come "unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte" sicché esso risulta antecedente sia al 31.10.1942, data di entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale n. 1150/1942 che ha introdotto l'obbligo di richiedere un'autorizzazione - la licenza edilizia - per qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione o ristrutturazione dell'esistente, sia al 16.11.1935, data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che, prima ancora della suddetta legge nazionale, ha introdotto l'obbligo di licenza per le nuove costruzioni edilizie. Circostanza di cui si trova conferma anche dalle planimetrie catastali di impianto, come detto risalenti al 28.12.1939.

Lo scrivente, come da prassi, ha comunque formulato una specifica istanza al Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli, assunta al prot. PG/2022/574866 del 27.02.2022, con richiesta di tutte le pratiche edilizie (Licenze, Concessioni, DIA, SCIA, CILA, etc.) riconducibili ai beni oggetto di valutazione e al fabbricato di afferenza nonché ai soggetti succedutisi nella titolarità degli stessi.

Con nota prot. PG/2022/648935 del 08.09.2022 (cfr. allegato D-1) il Servizio SUE ha, quindi, comunicato che non risultano pratiche DIA/SCIA/CILA trasmesse telematicamente riconducibili agli immobili in oggetto e ai soggetti indicati.

Dal momento che anche nei titoli di provenienza non si fa alcuna menzione di eventuali titoli abilitativi edilizi riferiti agli immobili in esame, gli unici documenti mediante cui poter risalire, seppure indirettamente, alla storia edilizia dei cespiti sono, dunque, le visure storiche e le planimetrie catastali ad essi riferite.

A valle dell'esame di tali documenti catastali nonché alla luce delle informazioni di carattere urbanistico sopra esposte è, dunque, possibile riportare le seguenti considerazioni:

- i. gli immobili in oggetto afferiscono ad un fabbricato ricompreso in zona A del vigente PRG, realizzato in data antecedente al 16.11.1935 (data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli);
- ii. per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, anche in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (che prevede espressamente che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), si ritiene dunque possa farsi riferimento, almeno per l'appartamento e la cantinola, alla planimetria catastale presentata in data 28.12.1939, risalente al primo accatastamento del fabbricato effettuato ai sensi del Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652;
- iii. dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nelle planimetrie catastali abbinata ai beni in oggetto, emerge la sussistenza delle seguenti sostanziali discrasie (cfr. tavola grafica in allegato B-2 e precedente paragrafo):
 - la planimetria catastale abbinata all'unità distinta con il subalterno 108 (appartamento con annessa cantinola), risulta **non allineata** allo stato attuale dei luoghi, dovendosi rilevare una diversa articolazione degli ambienti interni, una diversa dimensione dei balconi nonché un diverso posizionamento di una delle due finestre prospettanti a sud-ovest;
 - la porzione di lastrico solare esclusiva, attualmente distinta con il subalterno 143, pur non essendo dotata di planimetria catastale (trattandosi, come detto, di

unità censita in categoria F/5), presenta un manufatto (copertura in pannelli coibentati ancorati ad una struttura in ferro infissa al suolo e alle pareti) il quale, tenuto conto della tipologia costruttiva, risulta senza dubbio realizzato in epoca recente e senza alcun titolo abilitativo edilizio;

- iv. nell'ipotesi formulata che tali difformità corrispondano a quelli sussistenti anche sotto il profilo urbanistico, deve, quindi, concludersi per l'**insussistenza dei requisiti che consentono la commerciabilità dei beni ai sensi della Legge n. 47/1985 e s.m.i.**

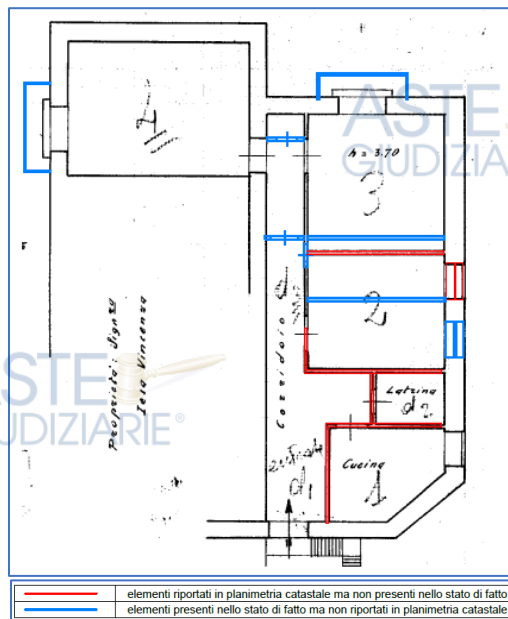


Figura 11. Difformità catastali/urbanistiche dell'appartamento (estratto Tavola B-2).

Ciò premesso, quanto alla definizione delle attività da intraprendere ai fini della regolarizzazione delle suddette difformità ed ai relativi costi è possibile riferire quanto segue.

Per quanto concerne l'appartamento va, anzitutto, rilevato che sia la diversa dimensione dei balconi che il diverso posizionamento di una delle due finestre prospettanti a sud-ovest non sono ascrivibili ad una difformità urbanistica bensì ad una approssimativa rappresentazione della planimetria catastale (spesso riscontrabile per le planimetrie c.d. di impianto depositate in epoche tanto remote). Tale circostanza è inequivocabilmente provata dallo sviluppo delle verticali dell'edificio, che recano, per tutti i piani e per ciascun prospetto, la stessa dimensione dei balconi nonché lo stesso posizionamento delle finestre.



Figura 12. Prospetti del fabbricato con individuazione dei balconi e della finestra non congruenti con la planimetria catastale (il coerente sviluppo delle verticali del fabbricato prova l'erronea rappresentazione della planimetria catastale).

Quanto, invece, alla diversa articolazione degli ambienti interni, trattasi di effettiva difformità, realizzata dagli odierni occupanti nell'ambito di un recente intervento di ristrutturazione dell'appartamento, che rientra nella fattispecie degli "interventi di manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e smi. Tali interventi, quando non riguardanti, come nel caso di specie, le parti strutturali dell'edificio o i prospetti, sono di regola subordinati alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6-bis del citato DPR. Non risultando agli atti dell'ufficio tecnico alcuna pratica edilizia riconducibile al predetto immobile, risulta necessario presentare presso il competente ufficio tecnico comunale la c.d. CILA tardiva di cui al comma 5 del citato art. 6-bis, previo versamento della sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 € oltre ai diritti di istruttoria e segreteria. Il costo complessivo della pratica, comprensivo di sanzione, spese tecniche, diritti di istruttoria e segreteria nonché costi di allineamento catastale (rendendosi necessaria la presentazione di una nuova planimetria allineata con lo stato dei luoghi nonché recante la corretta rappresentazione dei balconi e delle finestre).

TRIBUNALE DI NAPOLI - VIII SEZIONE CIVILE

Causa Civile n. 15145/2015 R.G.

RELAZIONE DI STIMA (VERSIONE PRIVACY)

60/71

Per quanto riguarda, invece, il manufatto illegittimamente realizzato sulla terrazza di copertura esclusiva, trattasi, secondo giurisprudenza consolidata, di un intervento rientrante nella fattispecie degli “*interventi di nuova costruzione*” di cui all’art. 3, comma 1, lettera e) del DPR 380/2001 e s.m.i, subordinati a *permesso di costruire* ai sensi dell’art. 10 del citato DPR. Per detto abuso, pure di recente realizzazione, non risulta prospettabile alcuna regolarizzazione urbanistica non sussistendo le condizioni per l’*accertamento di conformità* di cui all’art. 36 del DPR 380/2001 (per la cui applicabilità è necessario il requisito della c.d. *doppia conformità*) dal momento che, per l’area in esame e per la particolare tipologia di fabbricato, il PRG in vigore esclude la realizzazione di nuove volumetrie. Per detto abuso non resta, dunque, che prospettare il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione dell’intero manufatto (struttura in ferro, pannelli di copertura e pannelli di chiusura, etc.) con la rimozione della cucina attrezzata e nella realizzazione di tutte le opere conseguenziali (sia sulle finiture che sugli impianti). I costi delle suddette lavorazioni, in base all’esperienza acquisita dallo scrivente in analoghi interventi di ripristino (per i quali, attesa l’esiguità delle opere, risulta evidentemente improprio far riferimento ai prezzi di tariffa), sono quantificabili in circa 6.000,00 €.

Può essere, dunque, considerato il seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica (già menzionati nell’ambito della formulazione del più probabile valore di mercato dei cespiti in oggetto, cfr. paragrafo 4.2.2.):

- CILA tardiva e allineamento catastale: 4.000,00 €
- Ripristino stato dei luoghi: 6.000,00 €
- **Totale costi di regolarizzazione urbanistica: 10.000,00 €**

Va segnalato che, a seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata nonché della messa a norma degli impianti, potrebbe risultare opportuno presentare allo sportello unico per l’edilizia la **segnalazione certificata di agibilità** secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all’art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall’art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

7.3. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse

Le parti non hanno formulato osservazioni in ordine alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari in oggetto.

8. Determinazione delle spese anticipate

Verifichi la riconoscibilità delle spese anticipate - ove richieste - in base alla documentazione in atti ed al dettato dell'art. 1110 c.c.

Le parti non hanno formulato richiesta di riconoscimento di eventuali spese anticipate.

8.1. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse

Le parti non hanno formulato osservazioni.

9. Determinazione del corrispettivo del godimento dei beni

Ove richiesto determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo; ciò a far data dalla domanda di partecipazione al godimento ovvero di pagamento del corrispettivo essendo l'occupante tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili ricavabili dal godimento indiretto della cosa solo se gli altri partecipanti abbiano manifestato espressamente l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta o indiretta e ciò non gli sia stato concesso (cfr. da ultimo Cass., civ. sez. II, del 19 marzo 2019, n. 7681).

9.1. Richiesta del corrispettivo del godimento

Negli atti introduttivi (cfr. atto di citazione di ****omissis**** e successiva integrazione ex art. 164 c.p.c.) viene, tra l'altro, formulata richiesta della quota della rendita prodotta dall'appartamento con annessa cantinola e sovrastante terrazzo in Napoli alla Via Duca Ferrante della Marra n. 3.

Stando al quesito formulato dal G.I., il corrispettivo del godimento di detti immobili deve essere calcolato *a far data dalla domanda di partecipazione al godimento* che, nell'odierno giudizio, si ritiene debba essere identificata con la data di notifica dell'integrazione della domanda proposta dall'attore ex art. 164 c.p.c., la quale risulta notificata ai convenuti in data 07.01.2016.

A tal proposito si segnala che il CTP dell'attore, nella propria nota di osservazioni, ritiene che la data della domanda di partecipazione al godimento debba essere più correttamente identificata con la domanda proposta in via giudiziaria notificata in data 04.06.2015.

Lo scrivente, nel ritenere che trattasi di questione prettamente giuridica di competenza dell'III.mo G.U., nella presente relazione definitiva ha, quindi, ritenuto opportuno prospettare due schemi di determinazione del calcolo del corrispettivo del godimento, l'uno decorrente dal 07.01.2016, l'altro decorrente dal 04.06.2015, rimandando al giudicante ogni decisione in merito.

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile in oggetto, nel corso dell'accesso materiale effettuato in data 21.07.2022 (cfr. verbale in allegato G-3), lo scrivente ha accertato che detta unità immobiliare, in uno alle relative pertinenze esclusive, risulta occupata dai coniugi convenuti ****omissis**** e ****omissis**** (quest'ultimo deceduto in data 27.11.2022) con il proprio figlio maggiorenne.

Ciò premesso, nel presente capitolo verrà prospettata una metodologia di calcolo del corrispettivo del godimento dell'immobile in oggetto da parte del condividente ****omissis**** che ne ha avuto l'uso esclusivo sulla scorta di quanto previsto dall'attuale orientamento giuridico.

Per completezza si riferisce che, dalla consultazione del fascicolo telematico, non si evince l'allegazione di eventuali spese documentate e medio tempore sostenute dalla occupante. Al riguardo, inoltre, si ritiene che, nella determinazione del corrispettivo del godimento, non possano essere considerate le spese condominiali ordinarie trattandosi di costi che, in forza delle norme vigenti, restano a carico del conduttore.

9.2. Determinazione del corrispettivo del godimento dei beni

La mancanza di un titolo giustificativo fa sorgere, in capo al comproprietario di un bene fruttifero che ne abbia goduto per l'intero, l'obbligo di corrispondere agli altri, quale ristoro per la privazione dell'utilizzazione pro quota del bene comune, i frutti civili, che, identificandosi con il corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere a terzi secondo i correnti prezzi di mercato, possono essere individuati, in mancanza di altri più idonei criteri di valutazione, nei canoni di locazione percepibili per il cespite¹.

Ciò premesso, per la quantificazione del canone di locazione di un immobile appartenente al segmento di mercato della suddetta unità immobiliare può farsi riferimento, come per la stima del più probabile valore di mercato, alle quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare (BI).

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella

¹ In questi termini, Cass., Sez. II, 6 aprile 2011, n. 7881 e Cass., Sez. II, 19 marzo 2019, n. 7681. I frutti civili, dovuti dal comproprietario che abbia utilizzato, in via esclusiva, un bene rientrante nella comunione, hanno, ai sensi dell'art. 820, comma 3, c.c. la funzione di corrispettivo del godimento della cosa (Cass., Sez. II, 5 aprile 2012, n. 5504).

fascia "Semicentrale/MATERDEI" (codice zona C32) del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le *abitazioni civili*, in stato conservativo "normale", il valore di locazione mensile unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 5,70 a 8,70 €/mq, con un valore medio pari a 7,20 €/mq.

- ❖ Borsino Immobiliare (dati di aprile 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella Zona "MATERDEI" del Comune di Napoli. Per le *abitazioni in stabili di fascia media* il valore di locazione mensile unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 5,14 a 8,60 €/mq, con un valore medio pari a 6,87 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Semicentrale/MATERDEI
 Codice zona: C32
 Microzona: 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	1950	3000	L	5,7	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2150	L	4,1	6,2	L
Box	Normale	1550	2400	L	6,1	9,4	L

Spazio disponibile per annotazioni





Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 5,14	Euro 6,87	Euro 8,60

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) del bene in oggetto, analogamente a quanto assunto per la valutazione del valore venale (cfr. paragrafo 4.2.2), si ritiene appropriata la scelta di un valore di

locazione unitario di partenza ricompreso tra quello medio (circa 7,00 €/mq) e quello massimo (8,65 €/mq) desumibili dalla media delle suddette quotazioni (soprattutto a ragione dell'ubicazione dei beni rispetto al più ampio areale di riferimento esteso all'intero quartiere Materdei), e, dunque, **pari a circa 7,80 €/mq al mese.**

A tale valore vanno poi apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale, pure già determinato nell'ambito della stima del valore venale del bene, risulta pari a 1,08.

Il più probabile valore di locazione unitario per l'immobile in oggetto, dato dal prodotto del valore di partenza per il suddetto coefficiente di merito globale, risulta, dunque, pari a circa 8,40 €/mq.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (comprensiva delle quote ponderate delle superfici delle pertinenze esclusive) risulta pari a 110,0 mq.

L'attuale canone di locazione di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile in oggetto ammonta, dunque, a circa 925,00 €/mese.

Assumendo per il periodo gennaio 2016 - maggio 2023 un andamento lineare della variazione del canone proporzionale al coefficiente ISTAT correlato a detto arco temporale pari a 1,188 (calcolo automatico della rivalutazione monetaria dal sito istituzionale ISTAT²), e quindi un canone al gennaio 2016 pari a 780,00 €/mese (che maggiorato del suddetto coefficiente ISTAT restituisce, a meno di scarti poco significativi, il canone attuale pari a 925 €/mese), si ricava il seguente prospetto di ripartizione del corrispettivo di godimento degli immobili (tenuto conto della titolarità di cui al precedente paragrafo 1.2):

² <https://rivaluta.istat.it/Rivaluta/Widget/calcolatoreWidget.jsp>

Anno	Mesi	Canone mensile [€/mese]	Corrispettivo godimento [€/anno]	Quota **omissis** [3/6]	Quota **omissis** [2/6]	Quota **omissis** [1/6]
2016	12	780,00	9.360,00	4.680,00	3.120,00	1.560,00
2017	12	799,55	9.594,61	4.797,30	3.198,20	1.599,10
2018	12	819,10	9.829,21	4.914,61	3.276,40	1.638,20
2019	12	838,65	10.063,82	5.031,91	3.354,61	1.677,30
2020	12	858,20	10.298,43	5.149,21	3.432,81	1.716,40
2021	12	877,75	10.533,03	5.266,52	3.511,01	1.755,51
2022	12	897,30	10.767,64	5.383,82	3.589,21	1.794,61
2023	5	925,00	4.625,00	2.312,50	1.541,67	770,83
Totale			75.071,74	37.535,87	25.023,91	12.511,96

Per il periodo intercorrente dal 7 gennaio 2016 (data di notifica dell'integrazione della domanda proposta dall'attore ex art. 164 c.p.c.) al 30 maggio 2023 (data di trasmissione della relazione alle parti) si ricava, quindi, che ****omissis** dovrebbe corrispondere **omissis** l'importo di 12.511,96 €.**

9.3. Osservazioni delle parti e valutazione delle stesse

Il CTP dell'attore geom. ****omissis**** rileva che la data della domanda di partecipazione al godimento deve essere identificata con la domanda proposta in via giudiziaria notificata in data 04.06.2015 (*rectius* 12.06.2015).

Lo scrivente, nel ritenere che trattasi di questione prettamente giuridica di competenza dell'Ill.mo G.U., riporta di seguito anche il prospetto di ripartizione del corrispettivo del godimento a far data dal 12.06.2015 (laddove, per semplicità, è stato assunto per il secondo semestre 2015 un canone mensile pari a quello del 2016), rimandando al giudicante ogni decisione in merito:

Anno	Mesi	Canone mensile	Corrispettivo godimento	Quota **omissis**	Quota **omissis**	Quota **omissis**
		[€/mese]	[€/anno]	[3/6]	[2/6]	[1/6]
2015	6	780,00	4.680,00	2.340,00	1.560,00	780,00
2016	12	780,00	9.360,00	4.680,00	3.120,00	1.560,00
2017	12	798,32	9.579,79	4.789,89	3.193,26	1.596,63
2018	12	816,63	9.799,58	4.899,79	3.266,53	1.633,26
2019	12	834,95	10.019,37	5.009,68	3.339,79	1.669,89
2020	12	853,26	10.239,16	5.119,58	3.413,05	1.706,53
2021	12	871,58	10.458,95	5.229,47	3.486,32	1.743,16
2022	12	889,89	10.678,74	5.339,37	3.559,58	1.779,79
2023	5	925,00	4.625,00	2.312,50	1.541,67	770,83
Totale			79.440,58	39.720,29	26.480,19	13.240,10

Per il periodo intercorrente dal 12 giugno 2015 (data di notifica della domanda) al 30 maggio 2023 (data di trasmissione della relazione alle parti) si ricava, quindi, che ****omissis**** dovrebbe corrispondere ****omissis**** l'importo di **13.240,10 €**.

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 19 luglio 2023

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
 - A-1. Documentazione catastale Largo Corigliano
 - A-2. Documentazione catastale Via Duca F. della Marra
- B. Rilievi planimetrici**
 - B-1. Rilievi planimetrici Largo Corigliano
 - B-2. Rilievi planimetrici Via Duca F. della Marra
- C. Rilievi fotografici**
 - C-1. Rilievi fotografici Largo Corigliano
 - C-2. Rilievi fotografici Via Duca F. della Marra
- D. Documentazione urbanistica**
 - D-1. Replica Sportello Unico Edilizia Napoli
- E. Titoli di provenienza**
 - E-1. Titoli provenienza Largo Corigliano
 - E-2. Titoli provenienza Via Duca F. della Marra
- F. Ispezione ipotecaria**
 - F-1. Elenchi formalità
 - F-2. Formalità pregiudizievoli
- G. Verbali di accesso e comunicazioni**
 - G-1. Nota accettazione incarico
 - G-2. Comunicazioni accessi
 - G-3. Verbali di accesso
- H. Documentazione condominiale**
 - H-1. Condominio Largo Corigliano
 - H-2. Condominio Via Duca F. della Marra
- I. Trasmissione alle parti e osservazioni**
 - I-1. Trasmissione perizia e ricevute consegna
 - I-2. Osservazioni parte ricorrente
