

ORIGINALE

TRIBUNALE DI NAPOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE DISTACCATA DI FRATTAMAGGIORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato in Cancelleria
oggi 18 NOV 2008
IL FUNZIONARIO

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa: ~~SEMPRE FRATELLA / SEMPRE FRATELLA +9~~

R.G. 864/AC/05

Giudice Istruttore: Dott.sa Stefania MONALDI

C.T.U. dott. Ing. Giuseppe VISCONTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

- 0) **PREMESSA ED INCARICO**..... pag. 4
- 1) **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO** pag. 6
- 2) **ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**..... pag. 11
- 2.1 **Fascicolo di parte attorea (~~Silvestro Francesco~~)**
- 2.2 **Fascicolo di parte convenuta (~~Silvestro Maria~~)**
- 2.3 **Fascicolo di parte convenuta (~~Silvestro Antonio~~)**
- 2.4 **Indagini uffici pubblici**
- 3) **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**..... pag. 13
- 3.1 **Manufatto edilizio ubicato al Vico Luigi Di Giuseppe**
- 3.2 **Terraneo ubicato al Corso Carlo Alberto**
- 3.3 **Stato dei luoghi**
- 3.3.1 Manufatto Ubicato Al Vico Luigi Di Giuseppe
- 3.3.2 Terraneo Ubicato al Corso Carlo Alberto
- 4) **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI....** pag. 20
- 4.1 **Valutazione dei cespiti al Vico Luigi Di Giuseppe**
- 4.1.1 Valore di mercato con il criterio di stima sintetica
- 4.1.2 Valore di mercato con il criterio di stima analitica
- 4.1.3 Valori di mercato dei cespiti
- 4.2 **Valutazione locale commerciale in Corso Carlo Alberto**
- 4.2.1 Valore di mercato con il criterio di stima sintetica
- 4.2.2 Valore di mercato con il criterio di stima analitica
- 4.2.3 Valore di mercato del terraneo
- 5) **LEGITTIMITÀ URBANISTICA E COMMERCIALIZZABILITÀ DEI BENI**..... pag. 40
- 5.0 **Premessa**
- 5.1 **Immobile in Vico Luigi Di Giuseppe**
- 5.1.1 Appartamento piano terra

5.1.2 Appartamento primo piano

5.1.3 Appartamento secondo piano

5.2 Terraneo al Corso Carlo Alberto

6) DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEGLI AVENTI DIRITTO pag.45

7) PROGETTO DI COMODA DIVISIONE CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO pag. 47

8) DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE DEI SINGOLI EREDI..... pag. 48

8.1 Valore della massa ereditaria

8.2 Calcolo quote ereditarie

9) CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI..... pag. 49

9.1 Determinazione del periodo

9.2 Calcolo del corrispettivo

9.2.1 Edificio al Vico Luigi Di Giuseppe

9.2.2 Locale commerciale al Corso Carlo Alberto

9.3 Corrispettivo di godimento per uso esclusivo degli immobili

9.3.1 Corrispettivo di godimento sig. ra ~~Giuseppa~~

9.3.2 Corrispettivo di godimento sig.

9.3.3 Corrispettivo di godimento sig.

9.3.4 Corrispettivo locale commerciale

10) DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE DEI CONDIVIDENTI AL NETTO DEI CORRISPETTIVI DI GODIMENTO pag. 58

11) CONCLUSIONI..... pag. 59

0) PREMESSA ED INCARICO

Il sottoscritto dott. Ing. ~~Giuseppe [REDACTED]~~, nato il 25/11/1968, ~~[REDACTED]~~, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di ~~[REDACTED]~~ di ~~[REDACTED]~~, iscritto presso l'albo dei consulenti del Tribunale di Napoli al n° 10264, è stato nominato dalla S.V.I., mediante ordinanza pronunciata in data 16/04/2007, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dalla sig.ra ~~[REDACTED]~~ contro i germani ~~[REDACTED]~~, ~~[REDACTED]~~, ~~[REDACTED]~~, ~~[REDACTED]~~, ~~[REDACTED]~~, ~~[REDACTED]~~ e la sig.ra ~~[REDACTED]~~.

Il sottoscritto, invitato a comparire all'udienza del 03/10/2007, ha effettuato il giuramento di rito ed ha accettato il mandato conferitogli, che si riporta di seguito:

1. Esaminata la documentazione acquisita, espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei Pubblici Registri Immobiliari ed individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni immobili oggetto della massa da dividere, ne verifichi il C.T.U. l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.
2. Descriva i C.T.U., in maniera dettagliata, i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica.
3. Predisponga il C.T.U. un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.
4. Ove i beni immobili non siano comodamente divisibili, il C.T.U. 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 e definendo le quote spettanti a ciascun dividente.
5. Rilevi il C.T.U. se i beni immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28/02/1985 n°47 e successive modifiche.
6. Determini il C.T.U. il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

Con lo stesso provvedimento l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 18/10/2007 alle ore 16,00 presso il Comune di Casandrino (NA), l'udienza veniva rinviata in prosieguo il giorno 12/03/2008.

In data 27 febbraio 2008, previo colloquio con l'Ill.mo Giudice Onorario Avv. ~~[REDACTED]~~, il sottoscritto produceva istanza di proroga per il deposito della C.T.U. chiedendo una proroga

di giorni 60 (sessanta). Nell'udienza del 12 marzo 2008 la causa veniva rinviata al 19 maggio 2008.

Successivamente, per il comportamento ostruzionistico della sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ posseditrice dell'unità immobiliare sito al piano terra, si è reso indispensabile ulteriore proroga; ulteriori difficoltà si sono avute altresì per l'accesso al locale commerciale sito in Corso Carlo Alberto, per le precarie condizioni di salute del sig. ~~XXXXXXXXXX~~ possessore dell'unità sopra detta. Il sottoscritto stante quanto premesso, e previo colloquio intercorso con l'Ill.mo Giudice Istruttore Dott.sa ~~XXXXXXXXXX~~, in data 14/05/08 produceva ulteriore istanza di proroga dei termini assegnatogli. Nell'udienza del 19/05/2008 la causa veniva rinviata al 19/11/2008.

La presente relazione viene suddivisa per comodità di lettura in diversi paragrafi come di seguito riportato:

- 1) **Svolgimento dell'incarico**
- 2) **Analisi della documentazione acquisita**
- 3) **Descrizione degli immobili**
- 4) **Determinazione del valore di mercato degli immobili**
- 5) **Legittimità urbanistica e commerciabilità dei beni**
- 6) **Determinazione delle quote degli aventi diritto**
- 7) **Progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro**
- 8) **Determinazione delle aliquote dei singoli eredi**
- 9) **Corrispettivo del godimento degli immobili**
- 10) **Riepilogo aliquote dei singoli eredi al netto del corrispettivo di godimento**
- 11) **Conclusioni**

quale rappresentante della convenuta sig.ra [redacted] Margherita [redacted], e per delega dell'avv. Cristina [redacted], con studio in Grumo Nevano (NA) alla via [redacted], rappresentante dei convenuti [redacted] Francesco [redacted] aventi causa del de cuius [redacted] (deceduto [redacted]);

- Avv. [redacted], con studio a Grumo Nevano (NA) alla via G. Amendola n° 18, rappresentante dei convenuti [redacted] Margherita [redacted], [redacted] [redacted], [redacted] [redacted]

Le parti hanno versato al sottoscritto l'acconto disposto dal G.I. per la somma di € 600,00 (seicento/00) tra le parti e come meglio specificato nell'allegato verbale di accesso. Le operazioni peritali sono state sospese alle ore 17.15 e rinviate il giorno 30/10/07 sui luoghi di causa.

Accesso del 30/10/07

Il giorno 30/10/07 alle ore 15.00 sono riprese sui luoghi di causa le operazioni peritali alla presenza del sig. [redacted] (04/12/60), convenuto; del C.T.P. di parte attrice ing. [redacted]. Il sottoscritto, chiede ai presenti se vi siano i margini per una ricomposizione bonaria della vertenza in atto registrando la disponibilità del sig. [redacted] a tal riguardo. Si è passato all'esame dei quesiti disposti dal G.I. e all'analisi dei dati catastali dei cespiti immobiliari. Infine si è effettuato un sopralluogo generale ed un rilievo fotografico dei luoghi oggetto di causa. Le operazioni peritali venivano interrotte alle ore 16.30 ed aggiornate per il giorno 9 novembre 2007 alle ore 16.00 sui luoghi di causa.

Accesso del 09.11.07

Il giorno 9 novembre 2007 alle ore 16,15 sono riprese sui luoghi di causa le operazioni peritali alla presenza del sig. [redacted] [redacted] (04/12/60), convenuto; del C.T.P. di parte attrice ing. [redacted]. Il sottoscritto ha eseguito rilievo planimetrico dell'unità immobiliare ubicata al primo piano del cespite sito al vico Di Giuseppe n° 9 oggetto di causa. In seguito il collegio peritale si è portato al piano terra per accedere all'alloggio occupato dalla sig.ra [redacted] [redacted], convenuta in contumace, la quale risultava assente. Si precisa che il sottoscritto ha provveduto a comunicare alla sig.ra Silvestre Giuseppa tramite raccomandata a/r delle programmate attività peritali e che la stessa ha rifiutato l'avviso inviatogli. Le operazioni venivano sospese alle ore 18.00 ed aggiornate per il giorno 27.11.07.

Accesso del 27.11.07

Il giorno 27 novembre del 2007 alle ore 10,00 sono riprese le operazioni peritali alla presenza dell'ing. ██████████ delegato dal C.T.P. di parte attrice, ing. Giuseppe ██████████, giusta delega allegata agli atti.

Premesso che lo scrivente ha regolarmente comunicato alla sig.ra ██████████ le programmate operazioni peritali a mezzo raccomandata AR rifiutata dalla stessa, in accordo con il collegio peritali si è portato presso i locali abitati dalla medesima e qualificatosi quale C.T.U. nel procedimento in atto, chiedeva di poter accedere ai locali della stessa posseduti, per svolgere il mandato conferitogli. La sig.ra ██████████ a tale richiesta si è rifiutata, ed il collegio pertanto ha effettuato esclusivamente un rilievo fotografico e planimetrico del perimetro esterno dell'unità abitativa.

Successivamente il collegio peritale si è portato al corso Carlo Alberto n° 48 dove è ubicato un altro cespite oggetto di causa. Lo scrivente ha proceduto ad effettuare un rilievo planimetrico e fotografico del perimetro esterno data l'impossibilità di accedere all'interno.

Le operazioni venivano aggiornate per il giorno 11 dicembre 2007 alle ore 15,30.

Accesso del 11.12.07

Il giorno 11 dicembre 2007 alle ore 15,30 riprendevano le operazioni peritali alla presenza del sig. ██████████ (04/12/60), convenuto; dell'ing. ██████████ delegato dal C.T.P. di parte attrice, ing. ██████████, giusta delega allegata agli atti.

In tale occasione il sottoscritto ha proceduto ad effettuare dettagliato rilievo planimetrico dell'alloggio ubicato al secondo piano del cespite sito al vico Di Giuseppe n° 9 contestualmente a rilievo fotografico. Infine ci si è portati al piano terra dove i presenti hanno constatato l'ennesima assenza della sig.ra ██████████, convenuta e contumace nel presente giudizio.

Le operazioni venivano quindi sospese ed aggiornate a data da stabilirsi.

Accesso del 20.03.08

Il giorno 20 marzo 2008 alle ore 16 riprendevano le operazioni peritali in Calandrino al corso Carlo Alberto presso il locale commerciale oggetto di causa. Erano presenti il C.T.P. di parte attrice, ing. ██████████, l'avv. ██████████, rappresentante legale del sig. ██████████, convenuto in riconvenzionale, il quale comunicava, e giustificava, l'assenza del proprio assistito per motivi di salute. Successivamente il collegio peritale constatata l'impossibilità di accedere al cespite per l'indisponibilità delle chiavi, convenivano di aggiornare per il giorno 27 marzo 2008 alle ore 16,00 il prosieguo delle operazioni peritali.

Accesso del 03.04.08

Il giorno 3 aprile 2008 alle ore 16,00 presso il civico 48 (ex 54) del corso Carlo Alberto in Calandrino riprendono le operazioni peritali alla presenza dell'ing. ~~Giuseppe~~ ~~delegato dall'Ing. ~~consulente tecnico di parte attorea.~~~~ Il Collegio ha proceduto ad effettuare dettagliato rilievo planimetrico e fotografico del locale commerciale oggetto della vertenza in atto, ed ha altresì acquisito ogni notizia inerente al cespite ed importante alla redazione della presente.

Le operazioni venivano quindi sospese ed aggiornate a data da stabilirsi.

Accesso del 21.04.08

Il giorno 21 aprile 2008 alle ore 16,30 riprendevano le operazioni peritali alla presenza dell'avv. ~~Costantino~~, rappresentante legale della sig.ra ~~Francesca~~, attrice nella presente vertenza, e del C.T.P. di parte attorea, ing. ~~Giuseppe~~ presso l'appartamento al piano terra di vicolo Di Giuseppe occupato dalla sig.ra ~~Francesca~~, convenuta in contumace nel presente giudizio. In virtù del dispositivo autorizzativo del G.I. ad avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica per l'accesso al cespite dequo, erano presenti il M.llo ~~ANTONIO~~ e l'App.to ~~ANTONIO~~ del Comando Carabinieri del Comune di Grumo Nevano. Vista l'impossibilità ad accedere al cespite per l'assenza della sig.ra ~~Francesca~~ o la sua riluttanza ad aprire, constatata inoltre la mancanza nel dispositivo di esplicita autorizzazione all'accesso forzato, si conveniva di rimandare le operazioni peritali per riferire al G.I l'accaduto e per ottenere un dispositivo più ampio che prevede in caso di necessità l'accesso forzato ai luoghi con l'ausilio delle forze dell'ordine. Le operazioni venivano quindi sospese ed aggiornate a data da stabilirsi.

Accesso del 18.07.08

Il giorno 18 luglio 2008 alle ore 10,00 riprendevano le operazioni peritali presso il civico 11 del vico Luigi di Giuseppe in Casandrino occupati dalla sig.ra ~~Francesca~~, convenuta contumaciale della vertenza in atto che ha permesso l'accesso all'unità da lei posseduta. Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare dettagliato rilievo fotografico e planimetrico dello stato dei luoghi, annotando tutte le notizie utili e necessarie alla redazione della presente. Si sottolinea che la sig.ra ~~Francesca~~ si è rifiutata di sottoscrivere il verbale di accesso. Alle ore 12.05 giungeva sui luoghi di causa l'ing. ~~DEBENEDETTI~~ il quale giustificava il suo ritardo a causa del traffico. Il CTU, preso atto di quanto dichiarato, sospendeva le operazioni peritali e rinviava le operazioni peritali al giorno 01/09/08 alle ore 17,00 presso il proprio studio.

Accesso del 01.09.08

Il giorno 1 settembre 2008 alle ore 17,00 sono riprese le operazioni peritali presso lo studio dello scrivente alla presenza del C.T.P. di parte attrice ing. ~~Giuseppe Ruffino~~

Il sottoscritto ha proceduto a sottoporre i grafici di rilievo dello stato dei luoghi relativi ai cespiti immobiliari costituenti la massa ereditaria, all'attenzione del Collegio peritale il quale, nella persona del ing. ~~Giuseppe Ruffino~~, li ha siglati in segno di accettazione e ne ha ricevuto relativa copia.

Le operazioni peritali sono state così chiuse, ed è stato concesso un termine di 20 (venti) giorni per eventuali note tecniche di parte.

In data 16/09/08 il sottoscritto riceveva presso il proprio studio l'ing. ~~Giuseppe Ruffino~~ ~~proprio studio~~ il quale nella qualità di consulente tecnico della sig.ra ~~Anna Maria Ruffino~~ attrice nella vertenza in atto, mi consegnava proprie note tecniche (cfr. All 12 - Note tecniche di parte) che lo scrivente ha attentamente esaminate anche per la stesura della presente

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2) ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Tra la documentazione presente nei fascicoli di parte, si evidenzia

2.1 Fascicolo di parte attorea (~~Silvestre Francesco~~)

- Relazione ipo-catastale del notaio Dott. Vincenzo ~~[redacted]~~ da Napoli del 06/07/2005.
- Stato di famiglia integrale in nome del sig. ~~[redacted]~~ Nicola nato a Casandrino il 08.08.1906.
- Estratto per riassunto di nascita dei sigg. ~~[redacted]~~ Antimo, ~~[redacted]~~ Mario, ~~[redacted]~~ Margherita, ~~[redacted]~~ Domenico, ~~[redacted]~~ Francesca, ~~[redacted]~~ Giuseppa, ~~[redacted]~~ Antonio.
- Stato di famiglia integrale a nome del sig. ~~[redacted]~~ Domenico nato a Casandrino il 06.02.42.
- Stato di famiglia integrale a nome del sig. ~~[redacted]~~ Antonio nato a Casandrino il 16.08.39.

2.2 Fascicolo di parte convenuta (~~Silvestre Mario~~)

- Ricevuta di pagamento per la successione Silvestre Nicola per un importo complessivo di £ 13.184.500 (tredicimilionicentoottantaquattromila500) del 07.10.92 nr. 92008039 a nome Silvestre Mario.
- Ricevuta per un importo di £ 142.000 (centoquaranataduemila) a nome Silvestre Mario, per il versamento dell'imposta straordinaria immobiliare per l'anno 1992.
- Fotocopia Consuntivo per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione per un importo complessivo di £ 7.510.000 (settemilionicinquecentodiecimila) datata 1999.
- Copia ricevute per consulenza per la pratica di successione Silvestre Nicola per un importo complessivo di £ 1.900.000 (unmilionenovecentomila).

2.3 Fascicolo di parte convenuta (~~Silvestre Antonio~~)

- Scrittura privata tra ~~[redacted]~~ Nicola ~~[redacted]~~ del 22.01.86.
- Ricevute Imposta Straordinaria Immobiliare.
- Ricevuta di pagamento per la successione ~~[redacted]~~ Caterina per un importo complessivo di £ 493.000 (quattrocentonovantatremila) del 11.09.96 nr. 96006753 a nome Silvestre Antonio
- Ricevuta di pagamento per la successione ~~[redacted]~~ Caterina per un importo complessivo di £ 2.250.000 (duemilioni duecentocinquantamila) del 17.07.91 nr.

91007074 a nome ~~Silvestro Antonio~~.

- Ricevuta di pagamento per la successione ~~Isabella Caterina~~ per un importo complessivo di £ 440.700 (quattrocentoquarantamila/700) del 01.02.93 nr. 93001130 a nome ~~Silvestro Antonio~~.
- Ricevuta di pagamento per la successione ~~Isabella Caterina~~ per un importo complessivo di £ 493.000 (quattrocentonovantatremila) del 11.09.96 nr. 96006754 a nome ~~Silvestro Antonio~~.
- Ripartizione spese per lavori sostenuti al condominio di corso Carlo Alberto per un importo di £ 920.000 (novecentoventimila).
- Atto Notarile di compravendita del notaio Avv. ~~Antonio~~ da Grumo Nevano del 07/09/1952 e trascritto presso la conservatoria dei beni di Napoli il 01/10/1952 al n°22938 del RG d'ordine e al n° 16832 del reg. particolare, con il quale i sigg. ~~Antonio~~ e ~~Antonio~~ e ~~Antonio~~ Vincenza fu Michele vedova Di Giuseppe vendono ai coniugi ~~Antonio~~ e ~~Antonio~~ fabbricato in Casandrino, al vico Luigi Di Giuseppe n° 5, composto da due terranei.
- Atto Notarile di compravendita del notaio ~~Antonio~~ da Frattamaggiore del 05/02/1966 e trascritto presso la conservatoria dei beni di Napoli in data 08/02/1966 al n°6387 del RG d'ordine e al n° 4446 del reg. particolare, con il quale il sig. ~~Antonio~~ vende ai coniugi ~~Antonio~~ e ~~Antonio~~ un terraneo costituito da due ambienti contigui, facenti parte del fabbricato in Casandrino al Corso Carlo Alberto n° 56.

2.4 Indagini uffici pubblici

Il sottoscritto a seguito di indagini presso uffici tecnici, ufficio anagrafe, ufficio stato civile, uffici del catasto, uffici della conservatoria ha acquisito la seguente documentazione:

- Attestazione dell' ufficio Tecnico del Comune di Casandrino certificato n°80/08 del 24/09/2008
- Integrazione all'attestazione del 24/09/2008 del 16/10/2008
- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Casandrino il 29.12.54 con nr. prot. 3968
- Nulla osta alla costruzione in sopraelevazione al secondo piano rilasciata dal Comune di Casandrino il 12.06.64 pratica nr. 34/964
- Nulla osta alla trasformazione di un appartamento al primo piano, rilasciata dal Comune di Casandrino il 25.08.67 pratica nr. 50/967
- Nulla osta alla trasformazione di un appartamento al piano terra, rilasciata dal Comune di Casandrino il 25.08.67 pratica nr. 51/967
- Certificati storici di residenza, Certificati di matrimonio, Certificati di residenza
- Visure Catastali, Planimetrie

3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della presente relazione sono costituiti da un manufatto edilizio composto da tre piani fuori terra, ed un locale terraneo adibito ad attività commerciale. Entrambi i cespiti ricadono nel Comune di Casandrino e risultano ubicati rispettivamente al Vico Luigi Di Giuseppe n° 7 -9 e al Corso Carlo Alberto n° 48 (ex n° 54).

3.1 Manufatto edilizio ubicato al Vico Luigi Di Giuseppe

Allo stato attuale detto cespite è costituito da un piano terra, da un primo e secondo piano il tutto con destinazione a civile abitazione.

Il cespite realizzato in epoche diverse, come appresso riportato, pervenne ai coniugi Silvestre Nicola - Lamanna Caterina tramite atto notarile stipulato per mano del notaio Filomeno Fimmanò in data 27/09/1952 con il quale acquistavano due terranei dai sig.ri Di Giuseppe Raffaele e Ciliento Vincenza. (cfr. All 8 – Trascrizione ufficio della conservatoria)

Successivamente il cespite ha subito delle trasformazioni in virtù delle seguenti autorizzazioni amministrative (cfr. All. 6 – Autorizzazioni edilizie):

- Richiesta per la realizzazione di un basso e di una stanza al primo piano prot. 3968 del 29.12.1954, rilasciate a nome dei coniugi ~~Silvestre Nicola e Lamanna Caterina~~
- Nulla Osta per la sopraelevazione di numero due vani ed accessori al secondo piano, pratica edilizia n° 34/1964 del 12.06.1964, rilasciata a nome dei coniugi ~~Silvestre Nicola e Lamanna Caterina~~.
- Nulla Osta per la trasformazione di tre vani in due appartamenti al primo piano, pratica edilizia n° 50/1967 del 25.08.1967 rilasciate a nome della sig.ra ~~Lamanna Caterina~~.
- Nulla Osta per la trasformazione di due vani in appartamento al piano terra pratica edilizia n° 51/1967 del 25.08.1967 rilasciate a nome della sig.ra ~~Lamanna Caterina~~.

Il fabbricato allo stato attuale risulta censito al N.C.E.U. con i seguenti identificativi (cfr. All 5 – Documentazione catastale):

- Appartamento piano terra: Foglio 5, P.Illa 232-233 graffate; Sub 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4.5 vani, Rendita 199,87 €
- Appartamento piano primo : Foglio 5, P.Illa 232; Sub 2 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4.5 vani, Rendita 199,87€
- Appartamento piano secondo: Foglio 5, P.Illa 232; Sub 3, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5.5 vani, Rendita 244,28 €

Le unità immobiliari, catastalmente, risultano ancora intestate al sig. Di Giuseppe Salvatore originario proprietario fino all'anno 1952.

3.2 Terraneo ubicato al Corso Carlo Alberto

Il cespite è composto da due ambienti contigui, ed è parte integrante di un manufatto edilizio di più ampie dimensioni, costituito da un piano terra, e da un primo e secondo piano il tutto realizzato presumibilmente antecedentemente al 1942 e comunque prima del 1955 anno di costituzione dell'archivio comunale.

I locali oggetti di causa pervennero ai coniugi ~~Stefano N. - Maria C.~~ tramite atto notarile stipulato per mano del notaio ~~Stefano P.~~ in data 05/02/1966, con il quale acquistavano i detti locali dal sig. ~~Stefano S.~~

Il terraneo risulta censito al N.C.E.U. con i seguenti riferimenti (cfr. All 5 – Documentazione catastale):

- Foglio 5, P.lla 285; Sub 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 1.5 vani, Rendita 56,55€

3.3 Stato dei luoghi

3.3.1 Manufatto Ubicato Al Vico Luigi Di Giuseppe

Il fabbricato presenta nel suo insieme una disposizione planimetrica rettangolare, ed occupa una superficie di sedime pari a circa 160mq.

Il cespite è dotato di un ampio accesso carrabile prospiciente il Vico Di Giuseppe che immette nel cortile interno, dallo stesso diparte la rampa di scala a giorno per l'accesso ai piani superiori. Il cortile interno ha forma rettangolare ed occupa una superficie di circa 42 mq e viene utilizzato come parcheggio pertinenziale, oltre a permettere l'accesso ai piani superiori tramite la summenzionata scala.

Si segnala inoltre la presenza di un piccolo locale deposito di circa 8mq al quale si accede tramite un ingresso prospiciente il cortile interno. Lo stesso attualmente è in possesso della posseditrice del piano terra (~~Stefano S.~~).

Il manufatto, realizzato in epoca diverse, ha struttura portante in muratura di tufo con orizzontamenti costituiti da solai in ferro-tavelloni, al piano terra, ed in latero-cemento ai piani superiori; mentre la scala aperta e realizzata in c.a.

La facciata principale così come le altre è stata trattata ad intonaco liscio e tinteggiata con colori chiari. Il manufatto si presenta nel suo insieme in cattive condizioni manutentive: le facciate esterne prospiciente il vicolo di Giuseppe così come quelle interne si caratterizzano infatti per la mancanza di intonaco in diversi punti, distacchi dei succieli dei balconi con relativo copriferro, fili volanti, ecc, in particolare si segnala le pessime condizioni del lastrico di copertura tutti segnali di una mancata e continuativa manutenzione ordinaria e straordinaria

dell'edificio nel corso degli anni. (cfr. All. 4 – Rilievo fotografico)

Di seguito si riporta una descrizione puntuale dei vari appartamenti del cespite:

- Appartamento piano terra.

L'appartamento all'attualità risulta occupato dalla sig.ra Silvestre Giuseppa parte convenuta contumacia nel procedimento.

Si premette che l'accesso-sopralluogo ai locali è avvenuto il 18.07.2008, per il comportamento ostruzionistico tenuto dalla occupante, nonostante i numerosi tentativi e chiarimenti sulla funzione e lo scopo della consulenza.

L'unità abitativa posta al piano terra ha forma rettangolare ed occupa una superficie lorda di circa 85mq; l'accesso principale è prospiciente il vico Di Giuseppe e presenta un'altezza interna di 3.40m.

L'appartamento è composto da due camere, pranzo-cucina e locale igienico oltre al corridoio-disimpegno (cfr. All. 4- foto 2-7).

L'ingresso è posto ad una quota di circa 55cm rispetto alla strada, ed è dotato di portoncino in legno con antistante infisso in ferro decorato, posto a protezione dello stesso.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni manutentive, frutto di una completa e recente ristrutturazione straordinaria effettuata, a quanto dichiarato dalla posseditrice, contestualmente alla presa di possesso dell'appartamento risalente a circa 4-5 anni or sono per un importo dei lavori pari a circa 100.000 euro e del quale non risulta disponibile alcuna documentazione fiscale e/o contabile.

Tutte le camere sono dotate di vano porte e/o vano finestre prospiciente il cortile interno con infissi in alluminio anodizzato bianco, completo di vetro-camera e dotati di ulteriore infisso esterno composto da persiane tipo napoletana dello stesso materiale di cui sopra.

L'intero appartamento si presenta uniformemente pavimentato con piastrelle in grès porcellanato ad esclusione del locale igienico caratterizzato dall'utilizzo dello stesso materiale ma con tonalità differente. Il locale cucina ed il locale bagno si presentano rivestiti a tutta altezza con piastrelle in grès porcellanato di colori chiari. Le pareti risultano tinteggiate con lavorazione tipo "tamponatura e spatola" il tutto in tonalità chiare; i soffitti, infine, sono trattati con pitture a tempera di colore bianco.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in alluminio preverniciato di colore bianco con ampie partizioni in vetro stampato.

L'appartamento allo stato attuale risulta sprovvisto di impianto termico e/o di condizionatori. La produzione di acqua calda è assicurata dalla presenza di scaldabagno di tipo elettrico ubicato nel locale bagno; nello stesso, inoltre, trovano posto lavabo, w.c., bidet e

vasca.

L'appartamento come innanzi descritto risulta in definitiva in discrete condizioni manutentive, anche se è da segnalare la presenza di alcune tracce di umidità di recente formazione in corrispondenza della soffitta della cameretta e di una parete della camera da letto matrimoniale (cfr. All. 4 - foto 5 e 7).

- Appartamento piano primo

L'appartamento all'attualità è occupato dal sig. Silvestre Antimo convenuto in riconvenzionale nel giudizio in atto.

Dalle ricerche presso gli Uffici competenti detto piano risulta organizzato in due diverse e distinte unità immobiliari aventi entrambe destinazione a civile abitazione. (cfr. All. 6 - Autorizzazioni edilizie). Dai sopralluoghi effettuati si è costato, invece, che l'intero piano è organizzato in un'unica unità immobiliare, frutto della fusione delle originarie due unità.

L'appartamento presenta una forma planimetrica ad L con superficie residenziale di circa 120mq e superficie non residenziale (balconi e terrazzo) di circa 24mq. Lo stesso confina con vico Di Giuseppe nella parte occidentale e con il cortile interno nella parte orientale, i restanti lati sono in aderenza con altre proprietà. L'accesso è assicurato tramite ingresso posto sul balcone prospiciente il cortile interno.

L'unità abitativa ha un'altezza interna di m 3,55 ed è composto da un ingresso-dismpegno il quale immette a destra verso il bagno, frontalmente nella zona notte costituita da una camera da letto passante e da camera da letto matrimoniale, ed alla zona giorno composta da angolo cottura e da un soggiorno-pranzo, dal quale è possibile accedere ad ulteriore locale igienico, attualmente adibito a ripostiglio con altezza interna di m 2,45 (cfr. All. 4 - foto 6-18).

Tutti gli ambienti dell'unità abitativa sono dotati di aperture prospiciente i balconi e/o terrazzo interno escluso la camera passante che è dotato di luce gradiente prospiciente proprietà aliena (cfr. All. 4 - foto 12). L'alloggio presenta un unico tipo di pavimento, costituito da mattonelle in cemento e graniglia formato 40x40, con tonalità cromatiche diversificate per i vari ambienti esclusi i due locali igienici pavimentati con gres porcellanato; si precisa che nell'angolo cottura si è riscontrato un sovrapposto pavimento in linoleum, ed un rivestimento in grès a tutta altezza per la parete di appoggio dei pensili ed, infine, la presenza di una controsoffittatura con elementi in carton-gesso.

Le pareti dell'appartamento sono rivestite con parati a tutta altezza di vario tipo e colori escluse ovviamente i locali igienici e la parete d'appoggio dei pensili dell'angolo cottura.

Il locale igienico della zona notte contiene lavabo, sanitari e vasca, il pavimento e le pareti del locale, sono rivestite a tutt'altezza, con piastrelle in gres, si segnala la presenza di uno

scaldabagno elettrico (cfr. All.4 – foto 11).

L'ulteriore locale igienico, attualmente adibito a ripostiglio, è rivestito a tutta altezza con piastrelle ceramiche, lo stesso è dotato di piccola finestra per il ricambio d'aria prospiciente il cortile interno.

Gli infissi esterni rinvenuti nell'appartamento sono in legno, dotati di scuri a vetro singolo, ad eccezione di alcuni ambienti dotati di serramenti in alluminio (camera da letto con vetro-camera e persiana tipo napoletana, l'ingresso e il locale igienico). Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato di colore bianco con ampie partizioni in vetro stampato.

A terminare la descrizione dell'appartamento va segnalato la mancanza dell'impianto di riscaldamento, la presenza di numero tre condizionatori mono-split ubicati rispettivamente nella camera matrimoniale, nel soggiorno-pranzo e nella cameretta; si indica inoltre la presenza al primo piano, in corrispondenza del sottoscala, di un piccolo autoclave ad uso esclusivo, costituito da un serbatoio orizzontale in ferro zincato di 500 litri, idrosfera da 24 litri ed elettropompa esterna (cfr. All.4 – foto 10).

Per l'appartamento in esame si riscontrano mediocri condizioni manutentive, con grado di finitura medio-basso oltre ad un obsoleto impianto elettrico da adeguare alle vigenti normative e la mancanza di impianto di riscaldamento come sopra detto.

- Appartamento piano secondo

L'appartamento all'attualità risulta inutilizzato da diverso tempo, in precedenza occupato dal Sig. Silvestre Mario, convenuto in riconvenzionale nel giudizio in atto.

Dalle ricerche presso gli Uffici competenti il secondo piano risulta costituito da un'unica unità immobiliare con destinazione a civile abitazione di forma rettangolare prospiciente il vico Luigi di Giuseppe, e da un retrostante e ampio terrazzo a livello sempre di forma rettangolare prospiciente il cortile interno (cfr. All. 6 autorizzazioni edilizie). Dai sopralluoghi effettuati si è appurata che l'unità immobiliare in oggetto occupa la superficie dell'originario terrazzo, ha forma planimetrica ad L con superficie residenziale di circa 115 mq e superficie non residenziale (balconi e terrazzo) di circa 19mq. La stessa confina con vico Di Giuseppe, nella parte occidentale e con il cortile interno nella parte orientale, i restanti lati sono in aderenza con altre proprietà. L'accesso avviene tramite ingresso posto sul balcone prospiciente il cortile interno.

L'appartamento con altezza, interna di m 2,90, è composto da un ingresso-dismpegno il quale consente direttamente l'accesso alla zona notte, costituita da una cameretta doppia, da una cameretta singola, locale igienico, e camera matrimoniale. La zona giorno è costituita da

sala pranzo, tinello-cucina e piccolo locale igienico. (cfr. All.3 – foto 20-30).

Tutti gli ambienti dell'unità abitativa sono dotati di aperture prospiciente il balcone esterno e quello interno, inoltre la sala pranzo è dotata anche di luce gradiente prospiciente la proprietà aliena (cfr. All.3-foto 27). L'unità abitativa presenta pavimentazioni cromaticamente diversificate, e comunque obsolete, tipo monocottura smaltata. La cucina si presenta piastrellata a tutta altezza, così come il bagno della zona notte, mentre quello della zona giorno risulta rivestito fino ad 1,5 m.

L'appartamento è privo di impianto termico e la produzione di acqua calda sembrerebbe essere assicurata dalla presenza di scaldabagni in entrambi i locali igienici, anche se il prolungato non utilizzo, unito alla mancata manutenzione li avrà resi ormai inservibili.

Le pareti dell'appartamento presentano tracce di tinteggiatura a causa della vetustà e dalla mancata manutenzione e dell'umidità.

Gli infissi esterni dell'alloggio sono in legno senza vetrocamera con scuri, ad eccezione della camera da letto e della cameretta doppia dove sono stati rinvenuti serramenti in alluminio anodizzato preverniciato con vetro camera e persiana tipo napoletana. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato con ampie partizioni in vetro stampato.

Si sottolinea che la cameretta singola si presenta piastrellata a tutta altezza, segno inequivocabile che il locale era originariamente adibito a cucinino.

Per l'appartamento in esame si riscontrano pessime condizioni manutentive: tracce di umidità diffuse con distacchi di intonaco dal soffitto, e dalle pareti (muro esterno). Inoltre sono presenti distacchi del copriferro dei travetti del solaio di copertura, con conseguente messa a nudo ed ossidazione dei ferri, con relativa espulsione dei fondelli delle pignatte. L'impianto elettrico è obsoleto dunque da adeguare alle vigenti normative.

3.3.2 Terraneo Ubicato al Corso Carlo Alberto

Il cespite, ubicato al piano terra, occupa una porzione di un più ampio complesso edilizio di tre piani fuori terra prevalentemente adibito a civile abitazione. Il terraneo posto ad angolo tra corso Carlo Alberto e via IV Novembre, confina per i rimanenti lati con il cortile interno e proprietà aliena (cfr. All. 5 – documentazione catastale).

Il cortile di circa 140mq, risulta in comune con quota pari ai 46/1000 di spettanza eredi Silvestre (cfr. comma 7 parg. 2.3 documentazione allegata produzione parte convenuta – Silvestre Antimo). Il locale commerciale occupa una superficie complessiva di circa 49 mq ed è costituito da due vani adibiti a bottega e retrobottega prospettanti rispettivamente Corso Carlo Alberto e Via IV Novembre-cortile comune (cfr. All.4 – foto 30-36).

Il manufatto fu realizzato presumibilmente in epoca antecedente al 1942, ed ha struttura

portante in muratura tufacea con solai in legno con travi e "chiancarelle" (panconcelli).

Le facciate che prospettano sulle vie esterne, si presentano ormai allo stato rustico per il distacco del vecchio intonaco ed il mancato ripristino, a differenza della facciata contigua, relativa all'esercizio commerciale della proprietà aliena, che è stata oggetto di un più recente rifacimento, così come il cortile interno sul quale prospetta, limitatamente, anche il terraneo.

Al suo interno, come rilevato in sede di sopralluogo, il terraneo presenta condizioni pessime per la mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sul pavimento, inoltre, sono state riscontrate tracce di fango testimonianza dei reiterati allagamenti del corso Carlo Alberto in concomitanza di copiose precipitazioni meteoriche.

Gli infissi sono costituiti da una serranda metallica che prospetta sul corso principale e che risulta inservibile; il retrobottega presenta due vani parzialmente murati, rispettivamente con infisso in legno completamente da sostituire, e infisso in ferro per il vano prospiciente il cortile interno in buone condizioni manutentive.

Il locale necessita di una completa ristrutturazione visto lo stato di totale abbandona in cui versa.

Si precisa che dalla documentazione catastale detto terraneo risulta censito come abitazione civile anche se lo stesso in realtà è stato da sempre utilizzato quale locale commerciale per la sua naturale vocazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

I valori di mercato dei beni costituenti la massa ereditaria per la determinazione delle quote spettanti agli aventi diritto, saranno determinati per via sintetico-parametrica e perfezionati poi dal procedimento per "valori tipici", e per via analitica attraverso la capitalizzazione dei redditi medi annui.

Il primo metodo prevede che stabilito il valore medio unitario di mercato (Espresso in Euro/metro quadrato), determinato attraverso il confronto tra i prezzi di vendita effettuati in zona di beni simili per tipo, esposizione, taglio, rifiniture ecc. a quelli in esame, sia poi perfezionato attraverso degli indici correttivi di apprezzamento o deprezzamento per tenere conto delle peculiari caratteristiche del bene da stimare.

La stima analitica ci consente, attraverso la capitalizzazione del reddito medio annuo, di risalire al valore di mercato.

Il valore di mercato delle quote sarà calcolato come media aritmetica dei valori ricavabili attraverso i due criteri sopra esposti.

4.1 Valutazione dei cespiti al Vico Luigi Di Giuseppe

4.1.1 Valore di mercato con il criterio di stima sintetica

Seguendo tale criterio è possibile riuscire risalire ad una serie di elementi:

- a) Valore unitario medio di mercato degli immobili
- b) Calcolare la superficie commerciale
- c) Valutazione delle caratteristiche dell'edificio e delle unità immobiliari espresso tramite coefficienti di apprezzamento o deprezzamento rispetto alle caratteristiche medie degli immobili presenti in zona e presi a riferimento.
- d) Valore commerciale delle unità immobiliari

a) Valore unitario medio di mercato degli immobili presenti nella zona

Per risalire al valore unitario medio di vendita dei beni simili siti nel comune di Casandrino, il C.T.U. oltre a basarsi sulla propria esperienza, ha condotto un'indagine coinvolgendo i tecnici esperti nel settore immobiliari operanti in zona: tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale e privati cittadini che recentemente hanno acquistato o venduto immobili nella zona.

Il valore unitario medio è stato determinato considerando quella serie di elementi che consentono di valutarne l'appetibilità della zona: centralità, posizione panoramica o di prestigio, presenza di negozi di lusso o attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti

insediati, posizione rispetto a strutture urbane di disturbo, vicinanze a linee di trasporto pubblico, o a grandi reti di comunicazione, tipologia delle abitazioni.

Il prezzo di vendita per appartamenti a civile abitazione registrato nel Comune di Casandrino si può suddividere in tre diverse fasce in relazione all'ubicazione degli immobili:

- Zona centrale 1300-1600 € / mq
- Zona semicentrale 1000 - 1250 € / mq
- Zona periferica 1100 - 1350 € / mq

Dalle indagini svolte, si è desunto pertanto che il valore a metro quadrato di un immobile di tipo medio non nuovo e ricadente nella medesima zona del Comune di Casandrino varia da € 1.350,00 a 1.600,00 al mq. Il sottoscritto considera un valore medio di € 1.450,00 / mq

b) Calcolo della superficie commerciale

Il valore medio di un appartamento sarà dato dal prodotto della superficie commerciale del bene da stimare, per il prezzo medio unitario di vendita, così come calcolato al paragrafo precedente.

Per il calcolo della superficie commerciale è necessario premettere alcune regole di carattere generale:

- la determinazione della superficie complessiva di unità immobiliari a destinazione ordinaria viene computata per intero i muri interni e quelli perimetrali, mentre i muri di comunione tra più porzioni di edificio vengono attribuiti al 50%
- Le superfici accessorie sono omologate a quelli commerciali attraverso l'uso di coefficienti d'abbattimento, che tengono conto del grado d'interdipendenza tra spazio principale e spazio accessorio.
- Non entrano nel computo locali accessori ovvero loro porzioni, se l'altezza degli stessi è inferiore a 1.5 metri
- la superficie calcolata viene sempre arrotondata al mq

La superficie commerciale pertanto è data:

$$(1) S_C = S_L + X_1 S_1 + X_2 S_2 + \dots + X_n S_n$$

dove:

S_C = superficie commerciale;

S_L = superficie lorda;

$X_1 X_2 \dots X_n$ = coefficienti;

$S_1 S_2 \dots S_n$ = superfici accessorie.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Calcolo Superficie commerciale Appartamento piano terra (cfr. All. n° 3 - Tav. n° 2)

$$S_C = S_L + X_1 S_1 + X_2 S_2 + X_3 S_3$$

$$S_L = \dots\dots\dots 87.39 \text{ mq}$$

$$S_1 = (\text{Superficie accessoria deposito}) \dots\dots\dots 12,00 \text{ mq}$$

X_1 è il coefficiente di omogeneità per il deposito ubicato al piano terra ad uso esclusivo dell'appartamento, che in genere assume valori compresi tra 0.20-0.50, a seconda della estensione, interconnessione con l'unità principale e delle peculiari caratteristiche: ad esso il sottoscritto assegna il valore 0.30

$$S_C = 87.39 \text{ mq} + 0.30 \times 12.00 \text{ mq} = 90.99 \text{ mq} \text{ arrotondata a } 91.00 \text{ mq}$$

Calcolo Superficie commerciale Appartamento primo piano (cfr. All. n° 3 - Tav. n° 3)

$$S_C = S_L + X_1 S_1 + X_2 S_2$$

$$S_L = \dots\dots\dots 122.73 \text{ mq}$$

$$S_1 (\text{Superficie accessoria terrazzo interno}) \dots\dots\dots 15.63 \text{ mq}$$

$$S_2 (\text{Superficie accessoria balcone lato strada}) \dots\dots\dots 8.55 \text{ mq}$$

X_1 è il coefficiente di omogeneità per il terrazzo interno, che in genere assume valori compresi tra 0.30-0.50, a seconda della estensione e delle peculiari caratteristiche: ad esso il sottoscritto assegna il valore 0.40

X_2 è il coefficiente di omogeneità per il balcone lato strada, che in genere assume valori compresi tra 0.30-0.50, a seconda della estensione e delle peculiari caratteristiche: ad esso il sottoscritto assegna il valore 0.50

$$S_C = 122.73 \text{ mq} + 0.40 \times 15.63 \text{ mq} + 0.50 \times 8.55 \text{ mq} = 133.26 \text{ mq} \text{ arrotondata a } 133.00 \text{ mq}$$

Calcolo Superficie commerciale Appartamento secondo piano (cfr. All. n° 3 - Tav. n° 4)

$$S_C = S_L + X_1 S_1 + X_2 S_2 +$$

$$S_L \dots\dots\dots 116,97 \text{ mq}$$

$$S_1 (\text{Superficie accessoria balcone interno}) \dots\dots\dots 9.55 \text{ mq}$$

$$S_2 (\text{Superficie accessoria balcone esterno}) \dots\dots\dots 9.34 \text{ mq}$$

X_1 è il coefficiente di omogeneità per il balcone interno, che in genere assume valori compresi



tra 0.30-0.50, a seconda della estensione e delle peculiari caratteristiche: ad esso il sottoscritto assegna il valore 0.35

X_2 è il coefficiente di omogeneità per il balcone lato strada, che in genere assume valori compresi tra 0.30-0.50, a seconda della estensione e delle peculiari caratteristiche: ad esso il sottoscritto assegna il valore 0.50

$S_c = 116.97 \text{ mq} + 0.35 \times 9.55 \text{ mq} + 0.50 \times 9.34 \text{ mq} + 0.20 \times 12.00 \text{ mq} = 124.98 \text{ mq}$
arrotondata a 125.00 mq

c) Valutazione delle caratteristiche dell'edificio e delle unità immobiliari

Nei paragrafi precedenti, si è stabilito il valore medio a mq di un appartamento simile a quello da stimare, a questo segue ulteriore fase per tener conto in modo preciso delle peculiari caratteristiche delle varie unità immobiliari.

I fattori principali da tenere in considerazione sono: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione sia dell'edificio che delle varie unità immobiliari.

Il valore V_a dell'appartamento sarà dato da:

$$V_a = K_t \cdot S_c \cdot V_m$$

In cui:

K_t = coefficiente sintetico che tiene conto di tutte le caratteristiche positive e negative dell'appartamento;

S_c = superficie commerciale;

V_m = valore medio a metro quadrato nella zona

Il coefficiente K_t è dato da:

$$(3) \quad K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7$$

in cui i primi quattro coefficienti K_{1-4} riguardano l'intero immobile e pertanto s'intendono comuni alle varie unità immobiliari ubicate nel cespite di vico Luigi Di Giuseppe.

I coefficienti K_{5-7} riguardano, invece, le singole unità immobiliari assumendo valori diversi in rapporto alle condizioni intrinseche per dimensione, posizione e manutenzione delle stesse unità. Di seguito è riportata una tabella esemplificativa dei vari coefficienti.



K ₁	Coefficiente standard sociale	Esprime la qualità del palazzo rispetto a quelli medi nella zona
K ₂	Coefficiente standard servizi	Esprime apprezzamento per la presenza nel palazzo di servizi non ordinari
K ₃	Coefficiente di manutenzione condominiale	Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare
K ₄	Coefficiente per introito	Esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito
K ₅	Coefficiente di dimensione	Esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione della dimensione degli appartamenti in relazione alla richiesta della zona
K ₆	Coefficiente di posizione	E' un coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento che tiene conto della posizione dell'appartamento: piano, vista, esposizione, soleggiamento, rumore.
K ₇	Coefficiente di manutenzione e caratteristiche dell'appartamento	E' un coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione

Coefficiente K₁: standard sociale

Il Coefficiente K₁ esprime la qualità del palazzo rispetto a quelli medi nella zona

L'edificio oggetto di stima è ubicato al centro di Casandrino, dista circa 150m dalla casa Comunale e dell' antistante piazza Umberto I, centro di aggregazione per la collettività. Nella Piazza si segnala tra l'altro la presenza della chiesa patronale, dedicata alla Madonna dell'Assunta, di un edificio scolastico materno ed uno elementare, un importante agenzia di un noto istituto bancario, oltre a numerosi negozi in una zona ben collegata e ricca di costruzioni organizzate in piccoli edifici mono-plurifamiliari risalenti all'ultimo quarantennio (cfr. All.3 – Planimetria aerea e tav. n° 1).

Nella tabella successiva lo scrivente ha elencato le caratteristiche del palazzo che ci si aspetta di trovare e le percentuali di riduzione o di incremento che ha ritenuto di applicare per gli scostamenti dell'edificio in esame dalle condizioni medie.

Caratteristiche		Considerazione	Percentuale di variazione Rispetto condizioni medie
Tipologia	Elenco		
Essenziale	Ingresso su strada	presente	2%
	Aspetto architettonico esterno dignitoso	Assente	-3%
Opzionale	Ingresso adeguato	Presente	1%
	Vicinanza a monumenti celebri	presente	4%
	Possibilità di parcheggio pubblico	assente	1%
	Rivestimento esterno materiale durevoli	Assente	-2%

La formula generale per la determinazione dei coefficienti è :

$$K = 1 + (p / 100)$$

Dove K è il coefficiente e p la percentuale

In definitiva: $K = 1 + (3 / 100)$ da cui:

$$K_1 = 1.03$$

Coefficiente K_2 : standard dei servizi

Il coefficiente K_2 esprime apprezzamento per la presenza nel palazzo di servizi non ordinari.

Non esistendo tali servizi si ha che

$$K_2 = 1.00$$

Coefficiente K_3 : standard di manutenzione

Il Coefficiente K_3 esprime un deprezzamento da attribuire alle spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare relativamente al fabbricato.

La percentuale P di deprezzamento dell'appartamento si calcola con la formula:

$$P = (aS + bT + cF + dI + eC)z$$

a b c d e = coefficienti da 0 a 1 e variano in relazione dello stato degli elementi edilizi condominiali (0: nessun intervento; 1: intervento radicale);

S = 2% percentuale ripristino corpo scala;

T = 2% percentuale ripristino terrazzo;

F = 3-4% percentuale ripristino facciate;

I = 3% percentuale costo rinnovamento impianti;

C = 10% percentuale costo consolidamento;

z = coefficiente da 1 a 2 che tiene conto del disagio psicologico.

I lavori da eseguire sono relativi al rinnovamento degli impianti.

Sono inoltre da considerarsi lavori per il ripristino della facciata, del lastrico di copertura.

La percentuale di deprezzamento P nel caso in esame è pari a :

$$P = (-2\% - 2\% - 4\% - 3\% + 0\%)1 = - 11\%$$

Trasformando la percentuale di deprezzamento in coefficiente si ha:

$$K_3 = 0.89$$

Coefficiente K₄: introiti

Il coefficiente K₄ esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito. Nel caso in esame non esistono introiti provenienti da parti condominiali per cui si ha:

$$K_4 = 1.00$$

Coefficiente K₅: la dimensione

Il coefficiente K₅ esprime un apprezzamento o un deprezzamento relativo alla dimensione delle unità immobiliari, di seguito si elencano i valori del coefficiente per le tre unità immobiliari:

C. K_{5.1} Unità immobiliare al piano terra

$$K_{5.1} = 1.00$$

C. K_{5.2} Unità immobiliare al piano primo

$$K_{5.2} = 1.10$$

C. K_{5.3} Unità immobiliare al piano secondo

$$K_{5.3} = 1.10$$

Coefficiente K_6 : la posizione

Il coefficiente K_6 esprime un apprezzamento o un deprezzamento relativo alla posizione delle singole unità immobiliari considerando: piano, vista, esposizione - soleggiamento e rumore;

$$K_6 = a b c d \quad \text{dove:}$$

- a** = coefficiente di piano
- b** = coefficiente relativo alla vista
- c** = coefficiente relativo all'esposizione-soleggiamento
- d** = coefficiente relativo al rumore



C.K.6.1 Unità immobiliare al piano terra

Coefficiente a di piano;

L'edificio è caratterizzato da un unico livello abitabile (piano terra).

Si assume per il piano terra a = 0,92

Coefficiente b relativo alla vista

L'immobile prospetta su piccolo spazio antistante l'ingresso e su cortile interno per la parte posteriore per cui si assume b = 0,92

Coefficiente c relativo ad esposizione e soleggiamento

L'immobile è caratterizzato da una cattiva esposizione e da uno scarso soleggiamento, per cui si assume: c = 0,91

Coefficiente d relativo al rumore

L'appartamento in esame è situato in una strada limitatamente trafficata, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, che assicurano una buona coibenza al rumore si assume per questo:

..... d = 0,97

In definitiva :

$$K_{6.1} = a b c d = 0.95 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.97 = 0.75$$



C.K_{6.2} Unità immobiliare al piano primo

Coefficiente a di piano:

L'edificio è caratterizzato da un unico livello abitabili (primo piano).

Si assume come coefficiente a = 0,95

Coefficiente b relativo alla vista

L'immobile prospetta su vico Di Giuseppe e su corte interna per cui si assume..... b = 0,95

Coefficiente c relativo ad esposizione e soleggiamento

L'immobile è caratterizzato da una cattiva esposizione e da mediocre grado di soleggiamento, per cui si assume: c = 0,93

Coefficiente d relativo al rumore

L'appartamento in esame è situato in una strada limitatamente trafficata, gli infissi rinvenuti sono in legno senza vetrocamera esclusi alcuni infissi sostituiti di recente ma in generale l'unità abitativa risulta abbastanza vulnerabile al rumore, pertanto si assume: d = 0,93

In definitiva :

$$K_{6.2} = a b c d = 0.95 \times 0.95 \times 0.93 \times 0.93 = 0.78$$

C.K_{6.3} Unità immobiliare al piano secondo

Coefficiente a di piano:

L'edificio è caratterizzato da un unico livello abitabile (secondo piano).

Si assume per il secondo piano a = 0,98

Coefficiente b relativo alla vista

L'immobile prospetta su vico Di Giuseppe e su corte interna per cui si assume: b = 0,95

Coefficiente c relativo ad esposizione e soleggiamento

L'immobile è caratterizzato da una discreta esposizione e da un sufficiente soleggiamento, per cui si assume: c = 0,98

Coefficiente d relativo al rumore

L'appartamento in esame è situato in una strada abbastanza trafficata, gli infissi sono in legno senza vetrocamera pertanto abbastanza vulnerabile dal punto di vista del rumore si assume per questo:

..... d = 0,98

In definitiva :

$$K_{6.3} = a b c d = 0.98 \times 0.95 \times 0.98 \times 0.98 = 0.89$$

Coefficiente K_7 : il manufatto

Il coefficiente K_7 esprime un apprezzamento o un deprezzamento relativo alle caratteristiche intrinseche degli appartamenti e al loro stato di manutenzione.

Il coefficiente K_7 si identifica nel seguente modo:

$$K_7 = 1 + [(P_1 + P_2)/100]$$

P_1 = percentuale di apprezzamento o deprezzamento dell'appartamento

P_2 = percentuale delle opere di manutenzione necessarie per rendere l'immobile abitabile

Nella tabella che segue per ognuna delle tre unità abitative si riportano le percentuali di incremento o decremento del proprio valore in funzione delle caratteristiche peculiari della unità abitativa e del suo stato di manutenzione.

C.K_{7.1} Appartamento al piano terra

Caratteristica	Percentuale di variazione rispetto a condizioni medie
Altezza dei soffitti	
Corretta distribuzione degli spazi: <ul style="list-style-type: none">- quantità dei disimpegni- stanze passanti- numero dei bagni in relazione alla grandezza dell'appartamento- sufficiente numero di stanze- differenza tra zona giorno e zona notte- presenza di camere multi-uso- arredabilità degli spazi.	+1%
Tipo di rifinitura in rapporto allo standard della zona	+2%
Presenza di rifiniture particolarmente pregiate in relazione a quelle medie della zona (non cumulabile con la voce precedente): <ul style="list-style-type: none">- travi in legno a soffitto- affreschi- pavimenti pregiati- rivestimenti pregiati- stoffe- stucchi- boiserie- vasche ad idromassaggio	

Presenza di accessori utili o costosi: <ul style="list-style-type: none"> - cucina in monoblocco o in muratura - armadi a muro - soppalchi - sistema di allarme o sicurezza - infissi e vetri termici - impianto di diffusione musica - antenna parabolica 	
Presenza di bagni ciechi	

In definitiva la prima percentuale P_1 di apprezzamento all'appartamento vale:

$$P_1 = + 3\%$$

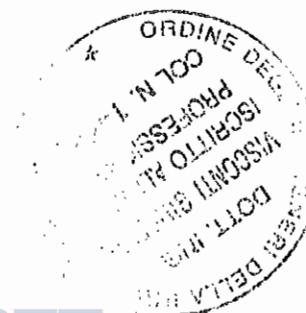
Valutiamo ora l'incidenza P_2 (deprezzamento) delle opere di manutenzione necessarie per migliorare l'immobile.

Nella tabella successiva si elencano i lavori di manutenzione da eseguire nell'appartamento per portarlo in condizioni migliori e l'incidenza di ciascuno di essi sul costo complessivo di ristrutturazione.

Appartamento al piano terra: L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive vanno previsti lavori per la rimozione di alcune macchie di umidità presenti in alcuni punti dell'appartamento e predisposizione dell'impianto di riscaldamento.

Nella seguente tabella lo scrivente riporta solo quelle opere che risultano indispensabili:

Appartamento piano terra	% assunta
Tinteggiatura parziale di alcune pareti	1 %
Predisposizione impianto riscaldamento	4%
Percentuale totale	5 %



Assumendo che per la ristrutturazione totale sia necessaria una spesa di € 413,17/mq e tenendo presente che la superficie dell'appartamento in esame è pari al 67% della superficie commerciale, nel caso in esame la percentuale di deprezzamento P_2 vale:

$$P_2 = - (0,05 \times 0,67 \times 413,17 / 1.450,00) \times 100 = - 0,95\%$$

$$P_1 - P_2 = + 3\% - 0,95\% = + 2,05\%$$

Il coefficiente K_7 per l'appartamento al piano terra vale:

$$K_7 = 1 + [(P_1 + P_2)]$$

$$K_7 = 1 + [(+3\% - 0.95\%)] = +1.0205$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.K7.2 Appartamento al piano primo

Caratteristica	Percentuale di variazione rispetto a condizioni medie
Altezza dei soffitti	
Corretta distribuzione degli spazi: - quantità dei disimpegni - stanze passanti - numero dei bagni in relazione alla grandezza dell'appartamento - sufficiente numero di stanze - differenza tra zona giorno e zona notte - presenza di camere multi-uso - arredabilità degli spazi.	-4 % -1% -1%
Tipo di rifinitura in rapporto allo standard della zona	
Presenza di rifiniture particolarmente pregiate in relazione a quelle medie della zona (non cumulabile con la voce precedente): - travi in legno a soffitto - affreschi - pavimenti pregiati - rivestimenti pregiati - stoffe - stucchi - boiserie - vasche ad idromassaggio	
Presenza di accessori utili o costosi: - cucina in monoblocco o in muratura - armadi a muro - soppalchi - sistema di allarme o sicurezza	

- sistema di allarme o sicurezza
- infissi e vetri termici
- impianto di diffusione musica
- antenna parabolica

In definitiva la prima percentuale P1 di apprezzamento all'appartamento vale:

$$P_1 = - 2 \%$$

Valutiamo ora l'incidenza P2 (deprezzamento) delle opere di manutenzione necessarie per migliorare l'immobile.

Nella tabella successiva si elencano i lavori di manutenzione da eseguire nell'appartamento per apportarne le dovute migliorie e l'incidenza di ciascuno di essi sul costo complessivo di ristrutturazione.

Appartamento piano secondo: Come sopra detto e visto il totale stato di abbandono dell'unità immobiliare, i lavori da eseguirsi coincidono con la completa ristrutturazione dell'appartamento; pertanto si omette la determinazione dei lavori da eseguirsi, considerando una percentuale totale delle opere da farsi pari all' 100% rispetto alla completa ristrutturazione.

Assumendo che per la ristrutturazione totale sia necessaria una spesa di € 413,17/mq e tenendo presente che la superficie dell'appartamento in esame è pari al 70.8% della superficie commerciale, nel caso in esame la percentuale di deprezzamento P2 vale:

$$P_2 = - (1 \times 0,708 \times 413,17/1,450,00) \times 100 = -20.17\%$$

$$P_1 - P_2 = -2\% - 20.17\% = - 22.17\%$$

Il coefficiente K₇ per l'appartamento al piano secondo vale:

$$K_7 = 1 + [(- 4 \% - 6.94 \%) / 100] = 0.78$$

d) Valore commerciale delle unità immobiliari

Unità immobiliare al piano terra (cfr. allegato n° 3 - Tav. n° 2)

Unità abitativa	Valore al mq	Superf. Com.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Valore Commerciale
Piano terra	€ 1.450	91 mq	1.03	1.00	0.89	1.00	1.00	0.75	1.02	€ 92.533

Unità immobiliare al piano primo (cfr. allegato n° 3 - Tav. n° 3)

Unità abitativa	Valore al mq	Superf. Com.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Valore Commerciale
Piano primo	€ 1.450	133 mq	1.03	1.00	0.89	1.00	1.10	0.78	0.92	€ 139.547

Unità immobiliare al piano secondo (cfr. allegato n° 3 - Tav. n° 4)

Unità abitativa	Valore al mq	Superf. Com.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Valore Commerciale
Piano secondo	€ 1.450	125 mq	1.03	1.00	0.89	1.00	1.10	0.89	0.78	€ 126.877

4.1.2 Valore di mercato con il criterio di stima analitica

Tale metodo, come già accennato precedentemente, perviene al valore di mercato attraverso la capitalizzazione del reddito medio annuo ordinario.

Per eseguire una stima analitica per capitalizzazione del reddito è necessario

- determinare il beneficio fondiario da capitalizzare
- individuare il tasso di capitalizzazione
- risolvere la formula di capitalizzazione dei redditi
- effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni al valore capitale

Il beneficio fondiario si determina detraendo dal canone annuo lordo di fitto, le spese di competenza del proprietario.

Il reddito lordo si ricava in base ai canoni ordinari della zona.

Le spese padronali possono essere quantizzate come percentuali del reddito padronale lordo R_d , così schematizzate:

- quote di manutenzione, reintegrazione del fabbricato..... 4 ÷ 12 % del Rtl
- quota di assicurazione 0.5 ÷ 1 % del Rtl
- amministrazione 2 ÷ 5 % del Rtl
- sfitto e inesigibilità 1 ÷ 3 % del Rtl
- imposte e tributi (Irpef, ecc) in relazione al reddito 15 ÷ 20 % del Rtl

Il saggio di capitalizzazione si ricava dal rapporto esistente tra i redditi e i valori di fabbricati analoghi presenti in zona al bene oggetto di stima:

$$i = B_f / V$$

Se l'immobile ha particolare comodità o caratteristiche (facilità di parcheggio, buono stato manutentivo, visuale ecc) il saggio di capitalizzazione tende a diminuire aumentando, di conseguenza, il valore dell'immobile, al contrario se vi sono caratteristiche o particolarità scomode (difficoltà di parcheggio, minima visuale rumorosità ecc), il saggio tenderà ad aumentare contribuendo alla diminuzione del valore di mercato.

Il valore di capitalizzazione è il valore che si attribuisce ad un bene attraverso la capitalizzazione (somma economica) di tutti i redditi futuri da esso ottenibili.

$$V = \frac{R_{tl} - \text{Spese annue}}{i}$$

dove:

V= valore dell'immobile

R_{tl} = Reddito totale lordo

I= tasso di capitalizzazione che varia dal 2% al 6%

M= mensilità

Si precisa che il saggio di capitalizzazione per i fabbricati, normalmente oscilla tra 2% - 3%.

Valore di mercato appartamento piano terra

Il fitto mensile per l'unità immobiliare si valuta pari a 300,00 euro.

Le spese generali, di manutenzione,assicurazione ecc. si aggirano intorno al 25% annue e devono essere detratte dal reddito totale lordo pertanto il B_f da capitalizzare è pari a:

$$R_{tl} = 300,00 \text{ €} \times 12 = 3600 \text{ €}$$

$$\text{Spese annue} = 25\% R_{tl} = 25 \times 3600 / 100 = 900 \text{ euro}$$

$$B_f = 3600 - 900 = 2700 \text{ €}$$

$$V = B_f / i = 2700 / 0.0275 = 98.182 \text{ €}$$

Valore di mercato appartamento piano primo

Il fitto mensile per l'unità immobiliare nelle condizioni attuali si valuta pari a 420,00 euro.

Le spese generali, di manutenzione,assicurazione ecc si aggirano intorno al 20% annue e devono essere detratte dal reddito totale lordo pertanto il B_f da capitalizzare è pari a:

$$R_{tl} = 420,00 \text{ €} \times 12 = 5040 \text{ €}$$

$$\text{Spese annue} = 25\% R_{tl} = 25 \times 5040 / 100 = 1260 \text{ euro}$$

$$B_f = 5040 \text{ €} - 1260 \text{ €} = 3780 \text{ €}$$

$$V = B_f/i = 3780 / 0.0275 = 137.454\text{€}$$

Valore di mercato appartamento piano secondo

Premesso che l'unità immobiliare necessita di radicali lavori di ristrutturazione, il fitto mensile considerato alla presente valutazione è quello esigibile in normali condizioni di uso cioè considerando l'appartamento in condizioni manutentive medie in tale ipotesi si valuta un fitto mensile pari a 400,00 euro.

Le spese generali, di manutenzione, assicurazione ecc si aggirano intorno al 25% annue e devono essere detratte dal reddito totale lordo pertanto il Bf da capitalizzare è pari a:

$$R_{dl} = 400,00 \text{ €} \times 12 = 4800 \text{ €}$$

$$\text{Spese annue} = 25\% R_{dl} = 25 \times 4800 / 100 = 1200 \text{ euro}$$

$$B_f = 4800\text{€} - 1200\text{€} = 3600 \text{ €}$$

$$V = B_f/i = 3600 / 0.0275 = 130.909\text{€}$$

Dal valore sopra riportato bisogna defalcare le spese per riportare l'unità immobiliare nelle condizioni medie ordinarie. Tali condizioni sono ottenibili considerando una percentuale pari al 50% di una completa ristrutturazione che darebbe l'unità a nuovo al di sopra della ordinarietà presa a riferimento per la stima degli immobili.

Da indagini di mercato esperite dal sottoscritto, le spese di ristrutturazione risultano pari a 413,17 €/mq, pertanto le spese di ristrutturazione in condizioni medie $S_{\text{rist. medie}}$ sono pari:

$$S_{\text{rist. medie}} = 93,35\text{mq} \times 50\% \times 413,17 = 19.285\text{€}$$

Il valore dell'unità abitativa è pertanto pari:

$$V_m = V - S_{\text{rist. medie}} = 130.909\text{€} - 19.285\text{€} = 111.624\text{€}$$

4.1.3 Valori di mercato dei cespiti

Dalla media aritmetica del valore delle singole unità immobiliari, calcolata con le due stime (Stima Sintetica-Parametrica ; Stima Analitica), è possibile ottenere il valore di mercato che i beni avrebbero in una ipotetica compravendita sull'attuale mercato immobiliare del comune di Casandrino.

Valore di mercato appartamento piano terra..... (92.533 € + 98.182 €) / 2 = 95.357 €

Valore di mercato appartamento primo piano..... (139.547 € + 137.454 €) / 2 = 138.500 €

Valore di mercato appartamento secondo piano..... (126.877 € + 111.624 €) / 2 = 119.250 €

4.2 Valutazione locale commerciale in Corso Carlo Alberto

4.2.1 Valore di mercato con il criterio di stima sintetica

a) Valore unitario medio di mercato degli immobili presenti nella zona

Per quanto concerne il prezzo unitario medio di vendita per locali ad uso commerciale, registrato nel tenimento del comune di Casandrino, si aggira tra € 1400€/mq a 2000€/mq in funzione dell'ubicazione, delle dimensioni, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per il locale in oggetto indagini esperite in loco, hanno evidenziato un valore unitario medio di mercato pari a circa € 1.550,00 /mq.

b) Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale del terraneo è data dalla seguente formula:

$$S_C = S_L + X_1 S_1 + X_2 S_2$$

S_L (bottega -- superficie di vendita)32.79mq

S_1 (Retrobottega).....15.87mq

S_2 (Cortile Comune).....140.00mq

X_1 è il coefficiente di omogeneità per il retrobottega, che in genere assume valori compresi tra 0.50-0.80, a seconda della estensione, interconnessione e delle peculiari caratteristiche: ad esso il sottoscritto assegna il valore 0.70.

X_2 è il coefficiente di omogeneità per il cortile in comune, che in genere assume valori compresi tra 0.05-0.15, a seconda della estensione, interconnessione e delle peculiari caratteristiche: ad esso il sottoscritto assegna il valore 0.10. Il cortile essendo in comune la superficie va moltiplicata oltre che per il coefficiente di omogeneità anche per l'aliquota di possesso:

$$S_c = 32.79 \text{ mq} + 0.70 \times 15.87 \text{ mq} + [(0.10 \times 140 \text{ mq}) \times 44/1000] = 44.52 \text{ mq arrotondata a } 45.00 \text{ mq}$$

c) Valore commerciale del terraneo

Il locale ubicato in Corso Carlo Alberto, così come dai certificati catastali, risulta essere un'abitazione con categoria A/4 con classe 3 Consistenza vani 1,5.

In realtà tale locale per la posizione, ubicazione, dimensioni e caratteristiche intrinseche è stato da sempre utilizzato come negozio, non a caso per vari periodi è stato dato in affitto a terzi. Pertanto la valutazione verrà effettuata considerando il locale ad uso commerciale vista la sua naturale vocazione ad essere considerato tale. Tale ipotesi valutativa è supportata dalla considerazione che l'eventuale cambio di destinazione d'uso risulta facilmente ottenibile

mediante richiesta di autorizzazione amministrative presso i competenti uffici attraverso l'istituto della Denuncia di Inizio Attività.

Risultando all'attualità dismesso, il locale necessita di una completa e profonda ristrutturazione per portarlo in condizioni medie. Tali condizioni si raggiungono considerando una spesa unitaria $S_{unitaria\ media}$ pari a € 300,00/mq .

Per la valutazione dell'immobile si considera pertanto il prezzo medio di vendita decurtato della $S_{unitaria\ media}$:

$$€ 1.550 /mq - € 300 / mq = € 1.250,00 / mq.$$

Il valore di mercato è dato dal prodotto del valore sopra determinato per la superficie commerciale determinata al punto b) del precedente paragrafo:

$$V_m = € 1.250,00 /mq \times 45,00 \text{ mq} = € 56.250,00$$

4.2.2 Valore di mercato con il criterio di stima analitica

Il terraneo, come già ampiamente discusso, necessita di radicali lavori di ristrutturazione ed il fitto mensile considerato alla presente valutazione sarebbe quello esigibile in normali condizioni di uso, cioè considerando il locale commerciale in condizioni medie. In tale ipotesi si valuta un fitto mensile pari a 300,00 euro.

Le spese generali, di manutenzione, assicurazione ecc. si aggirano intorno al 30% del reddito totale lordo annuo e devono essere detratte, pertanto il B_f da capitalizzare è pari a:

$$R_{fl} = 300,00 \text{ €} \times 12 = 3600 \text{ €}$$

$$\text{Spese annue} = 30\% R_{fl} = 1.080,00 \text{ euro}$$

$$B_f = 3.600\text{€} - 1.080\text{€} = 2.520 \text{ €}$$

$$V = B_f/i = 2.520 / 0.035 = 72.000 \text{ €}$$

Dal valore sopra determinato bisogna detrarre le spese occorrenti per riportare il bene oggetto di stima nelle condizioni medie dei beni similari ubicati nella zona. I lavori da farsi sono quantizzabili come sopra detto mediamente in 300€/mq. Nel caso specifico la spesa di ristrutturazione media ($S_{ristr.\ media}$) è pari a 13.500€ (300€/mq x 45,00mq).

Il valore allo stato attuale pertanto vale :

$$V_m = V - S_{ristr.\ media} = 72.000 - 13.500 = 58.500 \text{ €}$$

4.2.3 Valore di mercato del terraneo

Come già detto in precedenza, il valore di mercato del cespite si determina come media aritmetica dei valori ottenuti rispettivamente per via sintetica e per via analitica

$$\text{Valore di mercato} = (56.250 \text{ €} + 58.500 \text{ €}) / 2 = 57.375\text{€}$$

5) LEGITTIMITÀ URBANISTICA E COMMERCIALIZITÀ DEI BENI

5.0 Premessa

I beni immobili sopra riportati sono pervenuti agli attuali eredi in virtù di varie successioni legittime, si riporta di seguito una breve cronistoria:

- Il sig. ~~Silvestre~~ Nicola, congiuntamente alla seconda consorte sig.ra Lamanna Caterina, nel 1952 acquista dai sigg. ~~Di Giuseppe~~ Raffaele fu Salvatore e ~~Calisto~~ Vincenza fu Michele vedova ~~Di Giuseppe~~ per mano del notaio Avv. ~~Filippo Esposito~~, due terraneo, di cui uno mancante del lastrico di copertura, ubicati al vico Luigi Di Giuseppe n° 9, così come trascritto dallo scrivente presso la Conservatoria dei Beni Immobili di Napoli (cfr. All.8- Trascrizione ufficio conservatoria).
- Nel 1966 i coniugi ~~Silvestre~~ Nicola e ~~Lamanna~~ Caterina acquistano dal sig. Rossi Salvatore, per mano del notaio Avv. ~~Filippo Esposito~~, un terraneo costituito da due ambienti contigui, facenti parte del fabbricato in Casandrino al Corso Carlo Alberto n° 56.
- Successivamente, tramite autorizzazioni amministrative di seguito elencate, lo stesso sig. Silvestre Nicola amplia il manufatto originario di vico Luigi Di Giuseppe:
 - Licenza edilizia prot. N° 3968 del 29.12.1954
Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili rilasciata ai coniugi Silvestre Nicola e Lamanna Caterina per la costruzione di un basso ed una stanza al primo piano (cfr.All.5- Autorizzazioni edilizie)
 - Nulla Osta pratica edilizia n° 34/1964
Rilasciata ai coniugi ~~Silvestre~~ Nicola e ~~Lamanna~~ Caterina per la costruzione in sopraelevazione al secondo piano di un appartamento di 2 vani ed accessori (cfr.All.6 - Autorizzazioni edilizie)
 - Nulla Osta pratica edilizia n° 50/1967
Rilasciata alla sig.ra ~~Lamanna~~ Caterina per la trasformazione di tre vani ubicati al primo piano in numero due appartamenti (cfr.All.6 - Autorizzazioni edilizie)
 - Nulla Osta pratica edilizia n° 51/1967
Rilasciata alla sig.ra ~~Lamanna~~ Caterina per la trasformazione dell'appartamento al piano terra (cfr.All.6 - Autorizzazioni edilizie)

Lo scrivente ha provveduto a recuperare presso i competenti uffici la documentazione amministrativa riguardante i cespiti in oggetto e di eventuali domande di condono per risalire alla legittimità urbanistica (cfr.All.6 - Autorizzazioni edilizie) ed all'uopo ha inoltrato richiesta

in data 10.01.2008 col prot. n° 300 (cfr. All.7- Attestazione ufficio tecnico).

In data 24.09.2008 il responsabile del servizio dell'area tecnica, nella persona del Geom. Michele Marazzo, evadeva la richiesta di documentazione attestando che per l'immobile sito in vico Luigi Di Giuseppe, così come per il locale commerciale sito al corso Carlo Alberto, non risultano istanze di sanatoria edilizia ai sensi delle L. 47/85; L.724/94; L.326/03 a nome del sig. Silvestre Nicola e degli aventi diritti come ulteriormente attestato nell'integrazione del 16/10/2008 (cfr. All.7- Attestazione ufficio tecnico).

Con riferimento ai vari cespiti, per maggior chiarezza espositiva di seguito si confronta quanto riscontrato nel corso dei diversi sopralluoghi-accessi, con quanto è emerso dallo studio della documentazione acquisita.

5.1 Immobile in Vico Luigi Di Giuseppe

L'analisi dei grafici allegati alle autorizzazioni amministrative evidenzia che l'impianto planimetrico del cespite, risulta parzialmente diverso da quanto riscontrato in sede di accesso. Ci si riferisce in particolare alla zona riguardante l'androne ed il vano scala, con l'androne (di ampiezza minore) che immette in uno spazio di maggiore dimensione dove risulta ubicata la scala a giorno per l'accesso ai piani superiori. (cfr. all.6 - planimetria allegata alla pratica edilizia n° 51/1967). Dal rilievo effettuato dallo scrivente e restituito in allegato 3 - tavola n° 2 si nota come l'androne e lo spazio dove risulta ubicata la scala a giorno hanno la stessa ampiezza. Dal confronto con quanto sopra detto, lo spazio dove è attualmente ubicata la scala risulta minore mentre viceversa lo spazio destinato all'androne è maggiore in una sorta di compensazione delle aree. La differenza di forma probabilmente è frutto di un accordo tra i vicini che hanno inteso in tal modo rettificare e regolarizzare la forma del lato posto a confine. (cfr. all.6 - planimetria allegata alla pratica edilizia n° 51/1967-all.3 tavola 2)

Dal confronto dei grafici allegati alle varie autorizzazioni amministrative con quanto rilevato in sede di accesso si riscontrano differenze circa la posizione e la geometria della scala a giorno per l'accesso ai piani superiori (cfr. All.6- autorizzazioni edilizie; All.3 Grafici di rilievo Tav. n°1,2,3).

Per quanto concerne gli appartamenti ai diversi piani del manufatto, di seguito si riportano le eventuali difformità rilevate, tra quanto autorizzato/concesso con quanto riscontrato.

5.1.1 Appartamento piano terra

L'appartamento al piano terra risulta dotato di autorizzazione amministrativa, come si evince dalla pratica edilizia n°51/967, con la quale il Comune di Casandrino concedeva nulla osta alla sig.ra ~~Lucrezia~~ Caterina per la trasformazione di due vani esistenti, al vico Luigi Di Giuseppe, in un appartamento composto da due vani ed accessori.

Nel sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità con quanto autorizzato, pertanto l'unità immobiliare presenta piena legittimità urbanistica ed ha i requisiti per la commerciabilità ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche.

5.1.2 Appartamento primo piano

L'appartamento al primo piano risulta dotato di due autorizzazioni amministrative:

- Licenza edilizia protocollo n°3968 del 29.12.54 al con la quale i coniugi ~~Stefano~~ Nicola e ~~Isabella~~ Caterina chiedono l'autorizzazione a costruire sul basso di loro proprietà una camera (alla pratica edilizia non risultano allegati grafici di rilievo/progetto);
- Autorizzazione pratica n° 50/967 con la quale si concede Nulla Osta alla sig.ra Lamanna Caterina per la trasformazione dell'esistente appartamento al primo piano di vico Luigi Di Giuseppe in due distinte unità immobiliari: la prima prospiciente il vico Di Giuseppe composto da due vani e accessori e il secondo prospiciente il cortile interno composto da una camera ed accessori (cfr. all 6 grafici allegati alla pratica edilizia n°50/67).

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrati alcune difformità rispetto a quanto concesso :

1. Le due distinte unità immobiliari risultano fuse e l'intero piano risulta organizzato in un'unica unità immobiliare composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, camera da letto matrimoniale, due camerette e doppi servizi igienici (cfr. all 3 grafici di rilievo tav.3).
2. Il locale igienico prospiciente il cortile interno risulta ridimensionato rispetto a quanto concesso;
3. Il balcone prospiciente il Vicolo Di Giuseppe all'attualità risulta composto da due distinte porzioni rispetto al balcone unico riportato sui grafici autorizzativi;
4. E' stato ricavato ulteriore terrazzo a servizio esclusivo dell'appartamento nella zona prospiciente la scala d'accesso condominiale.

Come descritto nei precedenti quattro punti l'unità presenta alcune difformità che possono ritenersi non sostanziali, si riferisce in particolare a quella elencata al punto 4. concretizzatosi in aumento di superficie non residenziale di circa 5 mq costituito dalla porzione terrazzo scoperto prospiciente lo smonto della scala condominiale.

Le rimanenti difformità riscontrate (p.ti 2-3) consistono nella realizzazione di opere di minore entità per superficie e volumetria rispetto a quanto autorizzato. Analoga situazione si riscontra al punto 1. per il numero di unità immobiliare autorizzate (due) rispetto all'unica unità riscontrata (minore carico urbanistico).

Da quanto detto lo scrivente ritiene garantita la legittimità urbanistica del bene e ciò ne assicura altresì la piena commerciabilità.

5.1.3 Appartamento secondo piano

L'appartamento al secondo piano risulta dotato di autorizzazione amministrativa datata 12.06.64 e protocollata al n° 34/964 con la quale si concedeva nulla osta ai coniugi ~~Giuseppe~~ Nicola e ~~Francesca~~ Caterina a realizzare in sopraelevazione, al secondo piano dell'immobile ulteriore unità immobiliare prospiciente il vico Di Giuseppe composto da una camera da letto, pranzo, cucina e locale igienico il tutto per una superficie di circa 60mq con annesso terrazzo di circa 42mq oltre ai pensili prospiciente il cortile interno e la pubblica via (cfr. all 6 grafici allegati alla pratica edilizia n°34/64).

All'attualità l'unità immobiliare risulta avere superficie e volumetria maggiori, occupando integralmente l'originario spazio destinato al terrazzo (cfr. All.6 – grafici allegati alla pratica edilizia n°34/64 e All. 2- Grafici di rilievo- Tav. n° 4).

La difformità riscontrata rientra tra quelle sostanziali (aumento di superficie e di volume), sanabili a parere dello scrivente esclusivamente attraverso domanda di eventuale e futuro condono edilizio. La commerciabilità dell'intero bene, inteso come insieme della parte conforme e della parte realizzata in difformità, dipende dall'epoca di realizzazione di quest'ultima porzione. Se l'epoca in cui è stato perpetrato l'abuso è antecedente al 1° settembre 1967¹, l'unità immobiliare ha i requisiti per la commerciabilità nello stato in cui si trova fermo restando la non legittimità urbanistica.

Per l'epoca di realizzazione della parte difforme non vi è documentazione in merito e vano è stato il tentativo di ricostruire attraverso le planimetrie catastali lo sviluppo dell'unità immobiliare nel tempo. Infatti sono state recuperate presso i competenti uffici planimetrie risalenti al 1990 che ci restituiscono lo stato attuale. (cfr. All.5 – documentazione catastale).

In definitiva abbiamo un unico dato certo rappresentato dalla data di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per la realizzazione dell'unità immobiliare risalente al 1964, non vi è altra documentazione tipo inizio e/o fine dei lavori che possa confermare e/o smentire l'epoca di realizzazione della parte abusiva.

Dal sopralluogo effettuato non si evincono differenze costruttive, tipologiche e/o uso di materiale diverso che possa far pensare ad una distinta e diversa epoca di realizzazione tra le due parti, pertanto lo scrivente è portato a ritenere che la parte abusiva sia presumibilmente anteriore al 1967 e pertanto l'unità immobiliare allo stato attuale possiede i requisiti che ne

¹ Legge n° 47/85 Art. 40 "Mancata presentazione dell'istanza.....per le opere iniziate anteriormente al 15 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967"

consentono la piena commerciabilità, così come è stato considerato per la valutazione economica effettuata al paragrafo 4.

5.2 Terraneo al Corso Carlo Alberto

Per il locale commerciale non sono stati rinvenuti atti autorizzativi a nome di Silvestre Nicola e/o degli aventi diritto (*cfr. All.7 Attestazioni ufficio tecnico*). Il cespite è anteriore all'istituzione dell'archivio comunale risalente al 1955 pertanto non è stato possibile effettuare il confronto tra quanto autorizzato con quello rilevato. Il locale comunque non presenta nessun problema circa la commerciabilità, essendo la sua data di costruzione sicuramente anteriore al 1967.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6) DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEGLI AVENTI DIRITTO

Per stabilire le quote degli aventi diritti è necessario, per chiarezza espositiva, riepilogare la situazione familiare del De Cuius ~~Silvestro~~ Nicola così come risulta dagli atti conservati presso gli uffici dell'anagrafe e dello stato civile del Comune di Casandrino.

Il sig. ~~Silvestro~~ Nicola contrae un primo matrimonio in data 04/08/1932 con la sig.ra ~~Luciana~~ Margherita e da tale unione nascono quattro figli:

- ~~Silvestro~~ Giuseppa nata il 26.05.1933
- ~~Silvestro~~ Francesca nata il 13.12.1936
- ~~Silvestro~~ Antonio² nato il 18.08.1939
- ~~Silvestro~~ Domenico nato il 06.02.1942

In data 04/09/1943 decedeva la sig.ra ~~Luciana~~ Margherita ed i coniugi a tale data non avevano in proprietà alcun bene immobile, pertanto non fu necessario procedere ad alcuna successione.

Successivamente in data 04/01/1945 il sig. ~~Silvestro~~ Nicola contrae ulteriore matrimonio con la sig.ra ~~Luciana~~ Caterina, germana della precedente moglie.

Da detta unione nascono tre figli:

- ~~Silvestro~~ ~~Luigi~~ nato il 28.09.1946
- ~~Silvestro~~ ~~Mario~~ nato il 17.01.1949
- ~~Silvestro~~ ~~Antonio~~ nato il 04.12.1960

I coniugi ~~Silvestro~~ ~~Luciana~~ Caterina acquistano i beni oggetto della presente relazione, il manufatto al vico Luigi Di Giuseppe ed il terraneo al corso Carlo Alberto, rispettivamente in data 27/09/52 e 05/02/66, in regime di comunione dei beni.

In data 12.07.1987 decede ab-intestata la sig.ra ~~Luciana~~ Caterina, rendendosi necessaria la ripartizione della propria quota 1/2 - (50% dei beni), tra il coniuge superstite (1/3) ed i figli (2/3) nati dal proprio matrimonio in numeri:

- ~~Silvestro~~ Nicola (coniuge), già detentore della metà dei beni, eredita ulteriore quota pari ad 1/3 della quota del coniuge = $1/2 + 1/3 (1/2) = 2/3$ dell'intero patrimonio;

² Essendo premorto al padre subentrano gli aventi diritti

- ~~Silvestro~~ Margherita (figlia) eredita quota pari ad $1/3 \times 2/3(1/2) = 1/9$ dell'intero patrimonio;
- ~~Silvestro~~ Mario (figlio) eredita quota pari ad $1/3 \times 2/3(1/2) = 1/9$ dell'intero patrimonio;
- ~~Silvestro~~ Antimo (figlio) eredita quota pari ad $1/3 \times 2/3(1/2) = 1/9$ dell'intero patrimonio;

Alla luce di quanto esposto risulta che in data 12.07.87 i beni immobili risultano ripartiti tra il sig. ~~Silvestro~~ Nicola e i tre figli nati dal secondo matrimonio (Margherita, Mario, Antimo) con quote rispettivamente pari ai $2/3$ e $1/9$ dell'intero patrimonio.

In data 31.08.1989 decede ab-intestato il sig. ~~Silvestro~~ Nicola rendendosi pertanto necessaria la ripartizione della propria quota ($2/3$ dell'intero patrimonio) tra i sette figli avuti da entrambi i matrimoni con quote di entità pari ad $2/21$ ($1/7 \times 2/3$) identica per tutti i figli.

Riepilogando la situazione scaturita dalle due distinte successione:

Per i figli nati dal primo matrimonio

- ~~Silvestro~~ Giuseppa eredita quota pari a $2/21$
- ~~Silvestro~~ Francesca eredita quota pari a $2/21$
- ~~Silvestro~~ Antonio eredita quota pari a $2/21$
- ~~Silvestro~~ Domenico eredita quota pari a $2/21$

Per i figli nati dal secondo matrimonio

- ~~Silvestro~~ Margherita eredita quota pari ad $1/9$ (quota prima successione) + $2/21$ (quota seconda successione) = $13/63$
- ~~Silvestro~~ Mario eredita quota pari ad $1/9$ (quota prima successione) + $2/21$ (quota seconda successione) = $13/63$
- ~~Silvestro~~ Antimo (eredita quota pari ad $1/9$ (quota prima successione) + $2/21$ (quota seconda successione) = $13/63$

7) PROGETTO DI COMODA DIVISIONE CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO

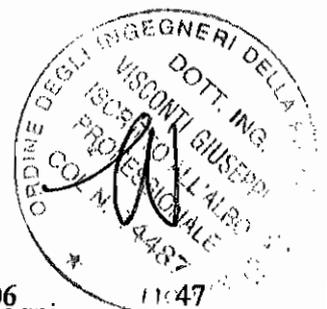
I cespiti, oggetti della comunione dei beni, si prestano ad una comoda divisione senza per questo arrecare pregiudizio alle ragioni dell'economia e dell'igiene pubblica. Il presente progetto, infatti, prevede la suddivisione del cespite in vico di Giuseppe (Terreno + fabbricato) in tre distinte quote aventi in comune il solo androne-cortile e la scala per l'accesso ai diversi piani oltre al lastrico solare (Cfr. All.3 - Grafici di rilievo - tav nn.2,3,4,5,6). Ulteriore quota è costituita dall'unità immobiliare sita al Corso Carlo Alberto (Cfr. All.3 - Grafici di rilievo - tav nn.7,8).

- La prima quota comprende l'unità immobiliare presente al piano terra all'attualità occupata dalla sig.ra Giuseppa ~~XXXXXXXXXX~~, individuato in catasto al Foglio 5 P.lla 232-233 graffate Sub 1 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 4.5 vani Rendita 199,87 € e dal piccolo deposito ubicato al piano terra prospiciente il cortile interno.
- La seconda quota comprende l'unità immobiliare presente al piano primo che all'attualità è occupata dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~ Antimo, individuato in catasto al Foglio 5 P.lla 232; Sub 2 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 4.5 vani Rendita 199,87 €
- La terza quota comprende l'unità immobiliare presente al piano secondo che all'attualità è disabitata ed è individuata in catasto al Foglio 5 P.lla 232; Sub 3 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 4.5 vani Rendita 244,28 €. La stessa risulta essere in possesso del sig. Silvestre Mario.
- La quarta quota comprende l'unità immobiliare sita in Via Carlo Alberto che all'attualità è disabitata, individuato in catasto al foglio Foglio 5 P.lla 285; Sub 1 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 1.5 vani Rendita 56,55 €

La suddivisione sopraelencata appare allo scrivente come l'unica possibile per le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dei beni oggetti di causa; ed è implicito, visto il maggior numero dei germani Silvestre rispetto alle quattro quote in cui è possibile suddividere i beni, procedere a quietanzare con dei conguagli in denaro gli eredi che non entreranno in possesso delle quote e ancora procedere al bilanciamento delle stesse quote tramite conguagli in denaro.

I conguagli saranno calcolati per differenza tra il valore di mercato delle quote, tenendo conto delle peculiari caratteristiche delle stesse e suddivisi tra gli aventi diritti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



8) DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE DEI SINGOLI EREDI

8.1 Valore della massa ereditaria

La massa ereditaria, costituita dall'insieme dei beni immobili dei quali si è già ampiamente discusso ai capitoli precedenti, ha un valore di mercato come calcolato al capitolo 4 paragrafi 1.3 e 2.3 e di seguito riportato:

UBICAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	VALORE
Vico Di Giuseppe	civile	terra	€ 95 357,00
Vico Di Giuseppe	civile	primo	€ 138 500,00
Vico Di Giuseppe	civile	secondo	€ 119 250,00
Corso Carlo Alberto	commerciale	terra	€ 57 375,00
Totale			€ 410 482,00

8.2 Calcolo quote ereditarie

La massa ereditaria di seguito viene ripartita tra gli aventi diritto in relazione alle quote così come calcolate al Cap. 6 :

VALORE DELLA MASSA
EREDITARIA

€ 410 482

EREDE	QUOTA	CORRISPETTIVO DI EREDITA'
Silvestre Giuseppa 26/05/1933	2/21	€ 39 094
Silvestre Francesca 13/12/1936	2/21	€ 39 094
Eredi Silvestre Antonio 18/08/1936 - 26/06/1997	2/21	€ 39 094
Eredi Silvestre Domenico 06/02/1942 - 15/07/1985	2/21	€ 39 094
Silvestre Margherita 23/09/1946	13/63	€ 84 703
Silvestre Mario 17/01/1949	13/63	€ 84 703
Silvestre Antimo 04/12/1960	13/63	€ 84 703

I corrispettivi riportati in tabella non tengono conto del corrispettivo di godimento ad uso esclusivo di alcuni condividenti che al capitolo successivo si riporta.



9) CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI

9.1 Determinazione del periodo

In virtù di quanto riportato al cap. 6 possiamo suddividere il corrispettivo del godimento in due distinti momenti: il primo coincidente con la morte della sig.ra Lamanna Caterina avvenuta il 12.07.1987 beneficiari i soli figli avuti dal proprio matrimonio ed il secondo alla morte del sig. Silvestre Nicola avvenuta il 31.08.1989 valido per tutti i figli in quote come determinato nel capitolo stesso.

9.2 Calcolo del corrispettivo

Il corrispettivo è determinato in base ai frutti che i beni in oggetto darebbero, in relazione allo loro vocazione economica. Per quanto concerne i cespiti di vico Luigi Di Giuseppe, costituiti da tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, il corrispettivo è stato identificato con il coacervo dei fitti nei periodi di cui al punto precedente, determinati in base alla Legge n° 392 del 27/07/78 detta "Legge dell'Equo Canone", e rivalutati in base agli indici ISTAT. Per quanto concerne il terraneo, avente vocazione commerciale i fitti sono stati determinati in regime di libero mercato.

9.2.1 Edificio al Vico Luigi Di Giuseppe

In base alla sopraccennata norma, il canone di locazione di un immobile ad uso abitativo non può superare il 3,85% del "Valore locativo" dell'alloggio, determinato come prodotto della "Superficie convenzionale" dell'alloggio per il "Costo unitario di produzione". Quest'ultimo si determina moltiplicando il "Costo base" per dei coefficienti correttivi previsti dalla stessa norma. Dal canone di locazione così determinato si ricava il canone mensile che deve essere aggiornato in base agli indici ISTAT nella misura del 75% del valore di riferimento.

Unità Immobiliare	Costo base	coefficienti						Costo unitario prod.	Sup. convenzionale (mq)	Valore locativo
		tipologia	demografia	ubicazione	livello piano	vetusta	conserv. e manut.			
Piano Terra	£ 225 000	0,8	1,1	0,9	0,9	0,85	1	£ 136 323	60,81	£ 8 289 802
Primo	£ 225 000	0,8	1,1	0,9	1	0,85	1	£ 151 470	94,3	£14 283 621
Secondo	£ 225 000	0,8	1,1	0,9	1	0,835	1	£ 148 797	103,16	£15 349 899

Il canone locativo annuo $-C_{La}-$ si determina come percentuale del 3,85% del valore locativo $-V_L-$ che per le unità in oggetto sono:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Appartamento piano terra

$$C_{La} = 3.85 \% V_L = 0,0385 \times 8.289.802 = 319.157 \text{ £}$$

Canone Locativo mensile $-C_{Lm}$.

$$C_{Lm} = C_{La} / 12 = 26.596 \text{ £} = 13,74 \text{ €}$$

Appartamento piano primo

$$C_{La} = 3.85 \% V_L = 0,0385 \times 14.283.621 = 549.919 \text{ £}$$

Canone Locativo mensile $-C_{Lm}$.

$$C_{Lm} = C_{La} / 12 = 45.827 \text{ £} = 23,68 \text{ €}$$

Appartamento secondo piano

$$C_{La} = 3.85 \% V_L = 0,0385 \times 15.349.899 = 590.971 \text{ £}$$

Canone Locativo mensile $-C_{Lm}$.

$$C_{Lm} = C_{La} / 12 = 49.248 \text{ £} = 25,43 \text{ €}$$

Il corrispettivo di godimento va distinto in due periodi così come riportato al paragrafo 8.1 ed in relazione all'uso effettivo da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo

9.2.2 Locale commerciale al Corso Carlo Alberto

Per il cespite in questione il corrispettivo di godimento, va determinato in base ai fitti che lo stesso darebbe se fosse stato concesso in locazione ad uso commerciale. Per il reperimento dei fitti lo scrivente si è basato sulle tabelle redatte dall'agenzia del territorio, attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari riassunte nelle tabelle OMI -Osservatorio Mercato Immobiliare (*cfr. All.9 Tabelle OMI*)

Dette tabelle sono redatte dall'Agenzia del Territorio in base ad indagini le cui fonti di rilevazione sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, tribunali, ecc. disponibili dall'anno 2006.

Per il periodo precedente, non essendo disponibili dette tabelle e non disponendo altresì di un numero significativo di dati certi, il sottoscritto ha proceduto ad aggiornare i dati del 2006 nei vari anni fino a tutto il 1987 attraverso un fattore di anticipazione connesso all'indice ISTAT -indice nazionale del costo della vita.

I valori così determinati sono stati confrontati con i prezzi medi applicati nel corso degli anni trovando riscontro tra gli addetti immobiliari agenti in zona.

Le tabelle OMI forniscono i valori di locazione espresso in €/mq x mese, di seguito si riportano detti valori per gli anni 2006-2008:

Anno	Indice ISTAT	Valore di locazione (€/mqxmese)		Anno	Indice ISTAT	Valore di locazione (€/mqxmese)	
		min	max			min	max
2008	#	€ 3,90 *	€ 7,80 *	1997	1,4%	€ 3,72	€ 7,59
2007	#	€ 3,90 *	€ 7,80 *	1996	3,9%	€ 3,67	€ 7,49
2006	2,1%	€ 4,50 *	€ 9,00 *	1995	5,8%	€ 3,53	€ 7,21
2005	1,6%	€ 4,41	€ 9,00	1994	3,7%	€ 3,34	€ 6,81
2004	2,2%	€ 4,34	€ 8,86	1993	4,2%	€ 3,22	€ 6,57
2003	2,3%	€ 4,24	€ 8,67	1992	5,5%	€ 3,09	€ 6,30
2002	2,2%	€ 4,15	€ 8,47	1991	6,8%	€ 2,93	€ 5,97
2001	2,9%	€ 4,06	€ 8,29	1990	5,6%	€ 2,74	€ 5,59
2000	2,7%	€ 3,95	€ 8,06	1989	7,0%	€ 2,59	€ 5,30
1999	1,5%	€ 3,84	€ 7,84	1988	4,9%	€ 2,42	€ 4,95
1998	1,8%	€ 3,78	€ 7,73	1987	4,1%	€ 2,31	€ 4,72

*Valori unitari di locazione desunti dalle Tabelle OMI

Per il bene in oggetto viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del locale e tenuto conto dell'ubicazione della zona, si ritiene appropriato applicare il valore unitario di locazione minimo. Il canone mensile è dato dal prodotto del canone unitario di locazione per la superficie netta del locale pari a 30,28mq, di seguito si riportano i canoni mensili riferiti al periodo 2008-1987.

Anno	Indice ISTAT	Canone unitario	Canone mensile	Anno	Indice ISTAT	Canone unitario	Canone mensile
2008	#	€ 3,90	€ 118,09	1997	1,4	€ 3,72	€ 112,58
2007	#	€ 3,90	€ 118,09	1996	3,9	€ 3,67	€ 111,03
2006	2,1	€ 4,50	€ 136,26	1995	5,8	€ 3,53	€ 106,86
2005	1,6	€ 4,41	€ 133,46	1994	3,7	€ 3,34	€ 101,00
2004	2,2	€ 4,34	€ 131,36	1993	4,2	€ 3,22	€ 97,40
2003	2,3	€ 4,24	€ 128,53	1992	5,5	€ 3,09	€ 93,47
2002	2,2	€ 4,15	€ 125,64	1991	6,8	€ 2,93	€ 88,60
2001	2,9	€ 4,06	€ 122,93	1990	5,6	€ 2,74	€ 82,96
2000	2,7	€ 3,95	€ 119,47	1989	7	€ 2,59	€ 78,56
1999	1,5	€ 3,84	€ 116,33	1988	4,9	€ 2,42	€ 73,42
1998	1,8	€ 3,78	€ 114,61	1987	4,1	€ 2,31	€ 69,99

9.3 Corrispettivo di godimento per uso esclusivo degli immobili

Per la determinazione del corrispettivo per l'uso esclusivo degli immobili da parte dei condividenti occorre preliminarmente stabilire i possessori e il periodo di uso degli stessi.

I possessori delle unità immobiliari sono appresso riportati:

Immobile Vico di Giuseppe:

Unità piano terrasig.ra Silvestre Giuseppa

Unità piano primo.....sig. Silvestre Antimo

Unità piano secondo.....sig. Silvestre Mario

Locale commerciale corso Carlo Alberto:sig. ~~Silvestre~~ Mario



Per stabilire il periodo di possesso esclusivo, lo scrivente non avendo date certe, ha effettuato indagini presso i competenti uffici comunali per stabilire i periodi di residenza dei condividenti sopra indicati presso le dette unità immobiliari. (cfr.All.12 – Documentazione ufficio anagrafe e stato civile). Resta implicito ove si dimostrassero periodi e/o possessori diversi da quelli considerati dallo scrivente, il corrispettivo andrebbe modificato in relazione ai nuovi dati.

9.3.1 Corrispettivo di godimento sig. ra ~~Silvestre~~ Giuseppa

Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici, risulta che la sig.ra Silvestre Giuseppa ha residenza nel Comune di Casandrino con abitazione in vico di Giuseppe dal 26.03.1999 con provenienza dal Comune di Grumo Nevano. Si precisa che la stessa risulta residente al medesimo indirizzo anche in periodi antecedenti ma ininfluenti allo scopo della presente.

Nella tabella che segue è stato determinato il corrispettivo di godimento aggiornato al 2008 comprensivo degli interessi legali per un totale di € 2.833, 48 che la stessa dovrà corrispondere al netto della propria quota ai restanti coeredi.



Anno	Indice ISTAT	75% ISTAT	Canone mensile	Numero fitti	Importi annui	Importi al 2008
1999	1,5	1,13	€ 20,16	9	€ 181,44	€ 232,17
2000	2,7	2,03	€ 20,57	12	€ 246,82	€ 308,12
2001	2,9	2,18	€ 21,02	12	€ 252,19	€ 304,18
2002	2,2	1,65	€ 21,36	12	€ 256,35	€ 300,19
2003	2,3	1,73	€ 21,73	12	€ 260,77	€ 296,48
2004	2,2	1,65	€ 22,09	12	€ 265,07	€ 294,02
2005	1,6	1,20	€ 22,35	12	€ 268,25	€ 290,29
2006	2,1	1,58	€ 22,71	12	€ 272,48	€ 287,67
2007	1,6	1,20	€ 22,98	12	€ 275,75	€ 284,02
2008	3,8	2,85	€ 23,63	10	€ 236,34	€ 236,34
TOTALE					€ 2 515,46	€ 2 833,48



Essendo la quota di sua spettanza in qualità di coerede pari ai 2/21 si ha in definitiva che la somma che la stessa dovrà corrispondere ai restanti coeredi è pari a:

$$2.833,48€ - (2/21 \times 2.833,48) = 2.563,62€$$

9.3.2 Corrispettivo di godimento sig. Silvestre Antimo

Dalla documentazione acquisita risulta che il sig. ~~Silvestre~~ Antimo ha residenza nel Comune di Casandrino con abitazione in vico di Giuseppe dal 20.10.1986 con provenienza dal Comune di Grumo Nevano. Si precisa che per il periodo intercorrente tra il 20.10.86 anno di inizio residenza al 12/07/1987 anno di decesso della sig. Lamanna Caterina non va considerato il corrispettivo di godimento essendo viventi entrambi i coniugi proprietari dell'immobile.

Nelle tabelle che seguono sono stati determinati i corrispettivi del godimento, aggiornati al 2008 in funzione degli interessi legali, e suddivisi nei due periodi di cui al paragrafo 9.1.

Periodo 1987-1989

Anno	Indice ISTAT	75% ISTAT	Canone mensile	Numero fitti	Importi annui	Importi al 2008
1987			€ 23,68	6	€ 142,08	€ 421,16
1988	4,9	3,68	€ 24,55	12	€ 294,60	€ 831,69
1989	7,0	5,25	€ 25,84	8	€ 206,71	€ 555,78
TOTALE					€ 1.809,40	

Essendo la quota di sua spettanza in qualità di coerede pari ai 1/9, e tenuto conto altresì che in tale periodo era ancora in vita il sig. ~~Silvestre~~ Nicola il quale deteneva i 2/3 del patrimonio, si ha che il sig. ~~Silvestre~~ Antimo per il periodo indicato dovrà corrispondere ai restanti coeredi il seguente importo: $1.809,40€ - (1/9 \times 1.809,40€) - (2/3 \times 1.809,40€) = 402,09€$



Periodo 1989-2008

Anno	Indice ISTAT	75% ISTAT	Canone mensile	Numero fitti	Importi annui	Importi al 2008
1989	7,0	5,25	€ 25,84	4	€ 103,36	€ 277,91
1990	5,6	4,20	€ 26,93	12	€ 323,10	€ 827,38
1991	6,8	5,10	€ 28,30	12	€ 339,58	€ 790,52
1992	5,5	4,13	€ 29,47	12	€ 353,59	€ 748,30
1993	4,2	3,15	€ 30,39	12	€ 364,73	€ 701,70
1994	3,7	2,78	€ 31,24	12	€ 374,85	€ 655,61
1995	5,8	4,35	€ 32,60	12	€ 391,15	€ 621,94
1996	3,9	2,93	€ 33,55	12	€ 402,60	€ 581,94
1997	1,4	1,05	€ 33,90	12	€ 406,82	€ 560,04
1998	1,8	1,35	€ 34,36	12	€ 412,32	€ 540,58
1999	1,5	1,13	€ 34,75	12	€ 416,95	€ 533,32
2000	2,7	2,03	€ 35,45	12	€ 425,40	€ 530,85
2001	2,9	2,18	€ 36,22	12	€ 434,65	€ 524,06
2002	2,2	1,65	€ 36,82	12	€ 441,82	€ 517,19
2003	2,3	1,73	€ 37,45	12	€ 449,44	€ 510,79
2004	2,2	1,65	€ 38,07	12	€ 456,86	€ 506,55
2005	1,6	1,20	€ 38,53	12	€ 462,34	€ 500,13
2006	2,1	1,58	€ 39,14	12	€ 469,62	€ 495,61
2007	1,6	1,20	€ 39,60	12	€ 475,26	€ 489,33
2008	3,8	2,85	€ 40,73	10	€ 407,34	€ 407,18
					TOTALE	€ 11 320,93



In considerazione di quanto detto per il periodo 1987-1989, ed essendo la quota di sua spettanza in qualità di coerede pari a 13/63 per il periodo 1989-2008 si ha in definitiva che la somma che lo stesso dovrà corrispondere ai restanti coeredi sarà pari a **9.386,21€** come appresso specificato:

Periodo 1987-89..... $1.809,40€ - (1/9 \times 1.809,40€) - (2/3 \times 1.809,40€) = 402,09€$

Periodo 1989-2008..... $11.320,93€ - (13/63 \times 11.320,93€) = 8.984,86€$

Tot.**9.386,21€**

9.3.3 Corrispettivo di godimento sig. Silvestre Mario

Dalla documentazione acquisita risulta che il sig. ~~XXXXXX~~ Mario ha residenza nel Comune di Casandrino con abitazione in vico di Giuseppe dalla nascita. Il corrispettivo di godimento inizia a maturare dalla data di decesso della sig.ra ~~XXXXXX~~ Caterina.

Nella tabella che segue sono stati determinati i corrispettivi di godimento aggiornati al 2008, comprensivi degli interessi legali e suddivisi in due distinti periodi per facilitare la ripartizione tra i coeredi vista la differenza di quote di spettanza tra gli stessi.



Periodo 1987-1989

Anno	Indice ISTAT	75% ISTAT	Canone mensile	Numero fitti	Importi annui	Importi al 2008
1987			€ 25,43	6	€ 152,58	€ 452,48
1988	4,9	3,68	€ 26,36	12	€ 316,37	€ 893,53
1989	7,0	5,25	€ 27,75	8	€ 221,99	€ 597,11
					TOTALE	€ 1.943,12

Essendo la quota di sua spettanza in qualità di coerede pari ai 1/9, e tenuto conto altresì che in tale periodo era ancora in vita il sig. ~~XXXXXX~~ Nicola il quale deteneva i 2/3 del patrimonio, si ha che il sig. ~~XXXXXX~~ Mario per il periodo indicato dovrà corrispondere ai restanti coeredi il seguente importo: $1.943,12€ - (1/9 \times 1.943,12€) - (2/3 \times 1.943,12€) = 431,81€$

Periodo 1989-2008

Anno	Indice ISTAT	75% ISTAT	Canone mensile	Numero fitti	Importi annui	Importi al 2008
1989	7,0	5,25	€ 27,75	4	€ 111,00	€ 298,57
1990	5,6	4,20	€ 28,92	12	€ 346,99	€ 888,88
1991	6,8	5,10	€ 30,39	12	€ 364,68	€ 849,28
1992	5,5	4,13	€ 31,64	12	€ 379,73	€ 803,92
1993	4,2	3,15	€ 32,64	12	€ 391,69	€ 735,86
1994	3,7	2,78	€ 33,55	12	€ 402,56	€ 704,35
1995	5,8	4,35	€ 35,01	12	€ 420,07	€ 668,17
1996	3,9	2,93	€ 36,03	12	€ 432,35	€ 625,19
1997	1,4	1,05	€ 36,41	12	€ 436,89	€ 601,70
1998	1,8	1,35	€ 36,90	12	€ 442,79	€ 580,76
1999	1,5	1,13	€ 37,31	12	€ 447,77	€ 572,97
2000	2,7	2,03	€ 38,07	12	€ 456,84	€ 570,31
2001	2,9	2,18	€ 38,90	12	€ 466,78	€ 563,01
2002	2,2	1,65	€ 39,54	12	€ 474,48	€ 555,63
2003	2,3	1,73	€ 40,22	12	€ 482,66	€ 548,75
2004	2,2	1,65	€ 40,89	12	€ 490,63	€ 544,20
2005	1,6	1,20	€ 41,38	12	€ 496,52	€ 537,30
2006	2,1	1,58	€ 42,03	12	€ 504,34	€ 532,45
2007	1,6	1,20	€ 42,53	12	€ 510,39	€ 525,70
2008	3,8	2,85	€ 43,74	10	€ 437,44	€ 437,44
					TOTALE	€ 12.144,44

In considerazione di quanto detto per il periodo 1987-1989, ed essendo la quota di sua spettanza in qualità di coerede pari a 13/63 per il periodo 1989-2008 si ha in definitiva che la somma che lo stesso dovrà corrispondere ai restanti coeredi sarà pari a **10.070,25€** come appresso specificato:

Periodo 1987-89..... $1.943,12€ - (1/9 \times 1.943,12€) - (2/3 \times 1.943,12€) = 431,81€$
 Periodo 1989-2008..... $12.144,44€ - (13/63 \times 12.144,44) = 9.638,44€$
Tot.10.070,25€

9.3.4 Corrispettivo locale commerciale

Per quanto concerne il corrispettivo per l'uso del locale terraneo, appurato che lo stesso è stato concesso in locazione a terzi per attività commerciali come evidenziato nel corso dei sopralluoghi accessi, e da notizie raccolte in sede extra-peritale, lo scrivente ha ritenuto opportuno assegnare il possesso dello stesso in via provvisoria al sig. Silvestre Mario, fermo restando che ove si dimostrasse possessori e/o periodi di uso esclusivo differenti la determinazione del godimento andrebbe rideterminata sulla base degli eventuali nuovi dati.

Nella tabella che segue sono stati determinati i corrispettivi di godimento aggiornati al 2008 comprensivi degli interessi legali e suddivisi in due distinti periodi per facilitare la ripartizione tra i coeredi vista la differenza di quote di spettanza tra gli stessi.

per un totale di € 42.247,09 (5.424,12€ +36.822,97€) che lo stesso dovrà corrispondere al netto della propria quota ai restanti coeredi.

Periodo 1987-1989

Anno	Canone mensile	Numero fitti	Canone annuo	Canone al 2008
1987	€ 69,99	6	€ 419,94	€ 1.245,33
1988	€ 73,42	12	€ 881,04	€ 2.488,31
1989	€ 78,56	8	€ 628,48	€ 1.690,48
		Totale	€ 1.929,46	€ 5.424,12

Essendo la quota di sua spettanza in qualità di coerede pari ai 1/9, e tenuto conto altresì che in tale periodo era ancora in vita il sig. ~~Silvestre~~ Nicola il quale deteneva i 2/3 del patrimonio, si ha che il sig. ~~Silvestre~~ Mario per il periodo indicato dovrà corrispondere ai restanti coeredi il seguente importo: $5.424,12€ - (1/9 \times 5.424,12€) - (2/3 \times 5.424,12€) = 1.205,36€$



10) DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE DEI CONDIVIDENTI AL NETTO DEI CORRISPETTIVI DI GODIMENTO

Per maggior chiarezza nella tabella che segue si riportano per i diversi coeredi il totale del corrispettivo, in rapporto alle proprie quote di diritto, determinato tenendo conto del valore di mercato dei beni immobili (cfr cap.4.2) e dei corrispettivi di godimento maturati per uso esclusivo da parte di alcuni condividenti (cfr cap. 9.3).

Valore di mercato beni immobili € 410.482	Quota 2/21	Quota 2/21	Quota 2/21	Quota 2/21	Quota 13/63	Quota 13/63	Quota 13/63
	€ 39.093,52	€ 39.093,52	€ 39.093,52	€ 39.093,52	€ 84.702,63	€ 84.702,63	€ 84.702,63

Quota di diritto periodo 1987-1989		BENE NON UTILIZZATO DA NESSUN CONDIVIDENTE					
	Piano terra						
	Primo piano					€ 201,04	€ 201,04 uso esclusivo
	Secondo piano					€ 215,90	uso esclusivo € 215,90
	Locale comm.					€ 602,68	uso esclusivo € 602,68

Quota di diritto periodo 1989-2008		Quota 2/21	Quota 2/21	Quota 2/21	Quota 2/21	Quota 13/63	Quota 13/63	Quota 13/63
	Piano terra	uso esclusivo	€ 269,86	€ 269,86	€ 269,86	€ 584,69	€ 584,69	€ 584,69
	Primo piano	€ 1.078,18	€ 1.078,18	€ 1.078,18	€ 1.078,18	€ 2.336,06	€ 2.336,06	uso esclusivo
	Secondo piano	€ 1.156,61	€ 1.156,61	€ 1.156,61	€ 1.156,61	€ 2.506,00	uso esclusivo	€ 2.506,00
	Locale comm.	€ 3.506,95	€ 3.506,95	€ 3.506,95	€ 3.506,95	€ 7.598,39	uso esclusivo	€ 7.598,39

Totale parziale	€ 44.835,27	€ 45.105,13	€ 45.105,13	€ 45.105,13	€ 98.747,40	€ 87.824,43	€ 96.210,29
-----------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Importo da versare ai condividenti per uso esclusivo del bene	Piano terra	€ 2.563,62					
	Primo piano						€ 9.386,95
	Secondo piano					€ 10.070,25	
	Locale comm.					€ 30.429,94	

TOTALE CORRISPETTIVO (valore beni immobili-importo da versare per esclusivo del bene)	€ 42.271,65	€ 45.105,13	€ 45.105,13	€ 45.105,13	€ 98.747,40	€ 47.324,24	€ 86.823,34
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

ASTE GIUDIZIARIE.IT



11) CONCLUSIONI

La presente relazione di consulenza tecnica ha comportato la disamina di tutti gli atti di causa contenuti nelle produzioni di parte, il tentativo di promuovere un bonario ricomponimento della controversia, quindi l'accertamento successivo mediante rilievo di misura e restituzione planimetrica nei grafici.

Si è determinato il valore di mercato quale media aritmetica del valore di mercato per stima sintetica e analitica dei cespiti che costituiscono la massa ereditaria composto da un cespite sito in Casandrino al vico Luigi Di Giuseppe composto da tre piani fuori terra organizzato in tre distinte unità immobiliare e da un locale terraneo ubicato al Corso Carlo Alberto:

Cespite Vico Di Giuseppe

Valore di mercato appartamento piano terra = 95.357 €

Valore di mercato appartamento primo piano..... = 138.500 €

Valore di mercato appartamento secondo piano.....= 119.250 €

Terraneo Corso Carlo Alberto

Valore di mercato terraneo..... = 57.375 €

Valore Commerciale della massa ereditaria:.....410.482€

Verificata la legittimità urbanistica e la commerciabilità dei beni e verificata altresì la possibilità di pervenire alla divisione dei cespiti costituente la massa ereditaria, lo scrivente ha predisposto un progetto di divisione composto da quattro distinte quote prevedendo la suddivisione del cespite in vico di Giuseppe (Terreno + fabbricato) in tre quote aventi in comune il solo androne-cortile e la scala per l'accesso ai diversi piani oltre al lastrico solare; l'ulteriore quota è costituita dal terraneo e relativa pertinenza (quota cortile interno) sito al Corso Carlo Alberto:

Quota 1 Unità immobiliare ubicata al piano terra del cespite sito al vico di Giuseppe attualmente occupata dalla sig.ra ~~Silvestro~~ Giuseppa. Individuato in catasto al Foglio 5 P.lla 232-233 graffate Sub 1 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 4.5 vani Rendita 199,87 €.

Quota 2 Unità immobiliare ubicata al piano primo del cespite ubicato al vico di Giuseppe attualmente occupata dal sig. ~~Silvestro~~ Antimo. Individuato in catasto al Foglio 5 P.lla 232; Sub 2 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 4.5 vani Rendita 199,87 €.



Quota 3 Unità immobiliare ubicata al piano primo del cespite ubicato al vico di Giuseppe attualmente disabitato ma occupato dal sig. ~~_____~~ Mario. Foglio 5 P.IIa 232; Sub 3 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 4.5 vani Rendita 244,28 €.

Quota 4 Locale terraneo ubicato al Corso Carlo Alberto attualmente dismesso ma in uso esclusivo del sig. ~~_____~~ Mario. Foglio 5 P.IIa 285; Sub 1 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 1.5 vani Rendita 56,55 €

La suddivisione sopraelencata appare allo scrivente come l'unica possibile per le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dei beni oggetti di causa senza pregiudicarne le ragioni dell'economia e dell'igiene pubblica; ed è implicito, visto il maggior numero dei germani Silvestre rispetto alle quattro quote in cui è possibile suddividere i beni, procedere a quietanzare con dei conguagli in denaro gli eredi che non entreranno in possesso delle quote e ancora vista la differenza economica delle quote, procedere al bilanciamento delle stesse tramite conguagli in denaro.

Determinazione delle quote degli aventi diritti

Il sig. Silvestre Nicola contrae un doppio matrimonio il primo in data 04/08/1932 con la sig.ra Lamanna Margherita e da tale unione nascono quattro figli:

- ~~Silvestre Gianfranco nato il 06/05/1933~~
- ~~Silvestre Francesco nato il 22/12/1934~~
- ~~Silvestre Antonio nato il 18/07/1939~~
- ~~Silvestre Domenico nato il 06/02/1942~~



In seguito alla morte della sig.ra ~~_____~~ Margherita avvenuta il 04/09/1943, (non si rese necessaria alcuna successione non avendo i coniugi alcun bene di proprietà), il sig. Silvestre contrae ulteriore matrimonio con la sig.ra ~~_____~~ Caterina da tale unione nascono tre figli:

- ~~Silvestre Margherita nata il 23/03/1944~~
- ~~Silvestre Mario nato il 17/01/1949~~
- ~~Silvestre Antonia nata il 04/12/1960~~

I coniugi ~~_____~~ Nicola - ~~_____~~ Caterina acquistano i beni oggetto della presente relazione: manufatto al vico Luigi Di Giuseppe e terraneo al corso Carlo Alberto, rispettivamente in data 27/09/52 e 05/02/66 in regime di comunione dei beni.

In data 12.07.1987 decede ab-intestata la sig.ra ~~_____~~ Caterina, rendendosi

necessaria la ripartizione della propria quota 1/2 - (50% dei beni), tra il coniuge superstite (1/3) ed i figli (2/3) nati dal proprio matrimonio. Successivamente in data 31.08.1989 decede ab-intestato il sig. ~~Silvestre Nicola~~ rendendosi pertanto necessaria la ripartizione della propria quota pari a 2/3 dell'intero patrimonio (1/2 comproprietario e 1/3 quota ereditata per la morte del coniuge) tra i sette figli avuti da entrambi i matrimoni con quote di entità pari ad 2/21 (1/7 x 2/3) identica per tutti i figli.

Riepilogando la situazione scaturita dalle due distinte successione:

Successione per il decesso sig.ra ~~Luzanna~~ (coniuge superstite + figli nati dal proprio matrimonio) :

- Coniuge superstite quota pari a 2/3
- ~~Marina~~ eredita quota pari a 1/9
- ~~Antonio~~ eredita quota pari a 1/9
- ~~Antonio~~ eredita quota pari a 1/9

Successione per il decesso sig. Silvestre Nicola

Per i figli nati dal primo matrimonio

- ~~Antonio~~ eredita quota pari a 2/21

Per i figli nati dal secondo matrimonio

- ~~Antonio~~ eredita quota pari a 13/63
- ~~Antonio~~ eredita quota pari a 13/63
- ~~Antonio~~ eredita quota pari a 13/63

In virtù delle summenzionate quote, la ripartizione della massa ereditaria pari a 410.482€, senza considerare il corrispettivo di godimento da partè dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, è la seguente:

- ~~Giuseppa~~ quota pari a 2/21 x 410.482 € =39.093,52 €
- ~~Antonio~~ quota pari a 2/21 x 410.482 € =39.093,52 €
- ~~Antonio~~ quota pari a 2/21 x 410.482 € =39.093,52 €



- ~~Silvestre Nicola~~ quota pari a $2/21 \times 410.482 \text{ €} = \dots\dots\dots 39.093,52 \text{ €}$
- ~~Silvestre Nicola~~ quota pari a $13/63 \times 410.482 \text{ €} = \dots\dots\dots 84.702,63 \text{ €}$
- ~~Silvestre Nicola~~ quota pari a $13/63 \times 410.482 \text{ €} = \dots\dots\dots 84.702,63 \text{ €}$
- ~~Silvestre Nicola~~ quota pari a $13/63 \times 410.482 \text{ €} = \dots\dots\dots 84.702,63 \text{ €}$

Tot. Massa ereditaria.....410.482,00 €

Corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo

Il corrispettivo è stato determinato in base ai frutti che i beni in oggetto darebbero in relazione allo loro vocazione economica identificato con il coacervo dei fitti. Determinati in base alla "Legge dell'Equo Canone", per le unita immobiliari al Vico Luigi Di Giuseppe, e tenendo conto dei fitti percepibili in regime di libero mercato per il terraneo avente vocazione commerciale sito al Corso Carlo Alberto.

Di seguito si riportano i nominativi dei condividenti che hanno avuto l'uso esclusivo delle unita immobiliari con i relativi periodi di possesso, con i relativi coacervi dei fitti maturati, distinti in due periodi : 1987-89 (periodo intercorrente tra il decesso della sig. ra ~~Leone Maria~~ - sig. Silvestre Nicola unici beneficiari i figli nati dal secondo matrimonio unitamente al coniuge superstite) 1989-2008 (periodo intercorrente tra il decesso del sig. ~~Silvestre Nicola~~ all'attualità beneficiari in uguale misura per i 2/3 tutti i germani ~~Silvestre Nicola~~ per la quota spettante al)

Cespite Vico di Giuseppe

Appartamento piano terra

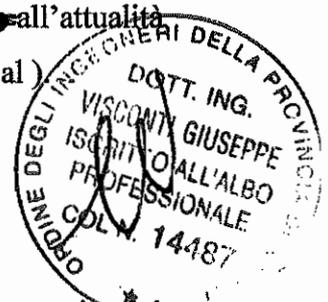
L'unità immobiliare attualmente è in uso esclusivo della sig.ra ~~Silvestre Nicola~~ a partire dal 26/03/1999 per un corrispettivo del godimento al netto della quota di sua spettanza pari ad **2.563,62€**

Appartamento piano primo

L'unità immobiliare attualmente è in uso esclusivo del sig. ~~Silvestre Nicola~~ a partire dal 12/07/1987 per un corrispettivo del godimento al netto della quota di sua spettanza pari a **402,09 €** periodo 1987-89 e di **8.948,86 €** periodo 1989-08

Appartamento piano secondo

L'unità immobiliare attualmente disabitata è in uso esclusivo del sig. ~~Silvestre Nicola~~ a partire dal 12/07/1987 per un corrispettivo del godimento al netto della quota di sua spettanza pari a **431,81€** periodo 1987-89 e di **9.638,44 €** periodo 1989-08



Terraneo Corso Carlo Alberto

L'unità immobiliare attualmente disabitata è in uso esclusivo del sig. ~~XXXXXXXXXX~~ dal 12/07/1987 per un corrispettivo del godimento al netto della quota di sua spettanza pari a 1.205,36 € periodo 1987-89 e di 29.224,58 € periodo 1989-08



ASTE GIUDIZIARIE.it

Ripartizione del corrispettivo di godimento maturato tra i vari coeredi

In relazione alle quote degli aventi diritti, di seguito si ripartiscono per nominativo i corrispettivi di godimento maturati che i vari possessori devono conferire.

~~XXXXXXXXXX~~ ~~Giuseppe~~ per il godimento ad uso esclusivo dell'unità al piano terra, dovrà versare ai rimanenti coeredi, al netto della quota di sua spettanza, le somme di seguito riportate per un totale di 2.563,62€(cfr cap.9.3.1):

- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 2/21 x 2.833,48€ =269,86 €
- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 2/21 x 2.833,48€ =269,86 €
- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 2/21 x 2.833,48€ =269,86 €
- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 13/63 x 2.833,48€ =584,69 €
- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 13/63 x 2.833,48€ =584,69 €
- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 13/63 x 2.833,48€ =584,69 €

~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ per il godimento ad uso esclusivo dell'unità al primo piano, dovrà versare ai rimanenti coeredi, al netto della quota di sua spettanza, le somme di seguito riportate suddivise nei due distinti periodi(cfr cap.9.3.2):

Periodo 1987-89 per un totale di 1.809,40€:

- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 1/9 x 1.809,40€ =201,04 €
- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 1/9 x 1809,40€ =201,04 €

Periodo 1989-08 per un totale di 11.320,93€:

- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 2/21 x 11.320,93€ =1.078,18 €
- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 2/21 x 11.320,93€ =1.078,18 €
- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 2/21 11.320,93€ =1.078,18 €
- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 2/21 x 11.320,93€ =1.078,18 €
- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 13/63 x 11.320,93€ =2.336,06 €
- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ quota pari a 13/63 x 11.320,93€ =2.336,06 €

ASTE GIUDIZIARIE.it

~~Illegible~~ per il godimento ad uso esclusivo dell'unità al secondo piano, dovrà versare ai rimanenti coeredi, al netto della quota di sua spettanza, le somme di seguito riportate suddivise nei due distinti periodi (cfr cap. 9.3.3):

Periodo 1987-89 per un totale di 1.943,12€:

- ~~Illegible~~ quota pari a $1/9 \times 1.943,12 \text{ €} = \dots\dots\dots 215,90 \text{ €}$
- ~~Illegible~~ quota pari a $1/9 \times 1.943,12 \text{ €} = \dots\dots\dots 215,90 \text{ €}$

Periodo 1989-08 per un totale di 12.144,4493€:

- ~~Illegible~~ quota pari a $2/21 \times 12.144,44 \text{ €} = \dots\dots\dots 1.156,61 \text{ €}$
- ~~Illegible~~ quota pari a $2/21 \times 12.144,44 \text{ €} = \dots\dots\dots 1.156,61 \text{ €}$
- ~~Illegible~~ quota pari a $2/21 \times 12.144,44 \text{ €} = \dots\dots\dots 1.156,61 \text{ €}$
- ~~Illegible~~ quota pari a $13/63 \times 12.144,44 \text{ €} = \dots\dots\dots 2.506,00 \text{ €}$
- ~~Illegible~~ quota pari a $13/63 \times 12.144,44 \text{ €} = \dots\dots\dots 2.506,00 \text{ €}$

Per il godimento ad uso esclusivo del terraneo commerciale ubicato al corso Carlo Alberto, dovrà versare ai rimanenti coeredi, al netto della quota di sua spettanza, le somme di seguito riportate suddivise nei due distinti periodi (cfr cap. 9.3.4):

Periodo 1987-89 per un totale di 5.424,12 €:

- ~~Illegible~~ quota pari a $1/9 \times 5.424,12 \text{ €} = \dots\dots\dots 602,68 \text{ €}$
- ~~Illegible~~ quota pari a $1/9 \times 5.424,12 \text{ €} = \dots\dots\dots 602,68 \text{ €}$

Periodo 1989-08 per un totale di 36.822,97 €

- ~~Illegible~~ quota pari a $2/21 \times 36.822,97 \text{ €} = \dots\dots\dots 3.506,95 \text{ €}$
- ~~Illegible~~ quota pari a $2/21 \times 36.822,97 \text{ €} = \dots\dots\dots 3.506,95 \text{ €}$
- ~~Illegible~~ quota pari a $2/21 \times 36.822,97 \text{ €} = \dots\dots\dots 3.506,95 \text{ €}$
- ~~Illegible~~ quota pari a $13/63 \times 36.822,97 \text{ €} = \dots\dots\dots 7.598,39 \text{ €}$
- ~~Illegible~~ quota pari a $13/63 \times 36.822,97 \text{ €} = \dots\dots\dots 7.598,39 \text{ €}$

Totale corrispettivo spettante a singoli coeredi

In relazione a quanto sopra detto si riportano per i diversi coeredi il totale del corrispettivo, in rapporto alle proprie quote di diritto, determinato tenendo conto del valore di mercato dei beni immobili (cfr cap.4.2) e dei corrispettivi di godimento maturati per uso esclusivo da parte di alcuni condividenti. Nello schema che segue gli importi vengono distinti con segno positivo se trattasi di importi ad avere e con segno negativo per importi a dare per aver avuto in uso esclusivo i beni della massa ereditaria:

~~Francesca~~

Quota di spettanza per i beni immobili	+ 39.093,52 €
Piano terra	- 2.563,62 €
Piano primo	+ 1.078,18 €
Piano secondo	+ 1.156,61 €
Locale commerciale	+ 3.506,95 €
<hr/>	
Totale	+ 42.271,64



~~Francesca~~

Quota di spettanza per i beni immobili	+ 39.093,52 €
Piano terra	+ 269,86 €
Piano primo	+ 1.078,18 €
Piano secondo	+ 1.156,61 €
Locale commerciale	+ 3.506,95 €
<hr/>	
Totale	+ 45.105,13

~~Antonio~~

Quota di spettanza per i beni immobili	+ 39.093,52 €
Piano terra	+ 269,86 €
Piano primo	+ 1.078,18 €
Piano secondo	+ 1.156,61 €
Locale commerciale	+ 3.506,95 €
<hr/>	
Totale	+ 45.105,13



~~Stato: Domenico~~

Quota di spettanza per i beni immobili.....	+ 39.093,52 €
Piano terra	+ 269,86 €
Piano primo	+ 1.078,18 €
Piano secondo	+ 1.156,61 €
Locale commerciale	+ 3.506,95 €
Totale	+ 45.105,13

~~Stato: Daniela~~

Quota di spettanza per i beni immobili	+ 84.702,63 €
Piano terra	+ 584,69 €
Piano primo (periodo 1987-89)	+ 201,04 €
Piano primo (periodo 1989-08)	+ 2.336,06 €
Piano secondo (periodo 1987-89).....	+ 215,90 €
Piano secondo (periodo 1989-08).....	+ 2.506,00 €
Locale commerciale (periodo 1987-89).....	+ 602,68 €
Piano primo (periodo 1989-08)	+ 7.598,39 €
Totale	+ 98.747,40



~~Stato: Marco~~

Quota di spettanza per i beni immobili.....	+ 84.702,63 €
Piano terra	+ 584,69 €
Piano primo (periodo 1987-89)	+ 201,04 €
Piano primo (periodo 1989-08)	+ 2.336,06 €
Piano secondo	- 10.070,25 €
Locale commerciale.....	- 30.429,94 €
Totale	+ 47.324,23

~~Stato: Andrea~~

Quota di spettanza per i beni immobili	+ 84.702,63 €
Piano terra	+ 584,69 €
Piano primo	- 9.386,95 €
Piano secondo (periodo 1987-89).....	+ 215,90 €
Piano secondo (periodo 1989-08).....	+ 2.506,00 €

Locale commerciale (periodo 1987-89).....+ 602,68 €
 Piano primo (periodo 1989-08)+ 7.598,39 €

Totale + 86.823,34

Si allega infine tabella riepilogativa dove si sintetizzano le risultanze sopra elencati

Valore di mercato beni immobili € 410.482	Quota 2/21	Quota 2/21	Quota 2/21	Quota 2/21	Quota 13/63	Quota 13/63	Quota 13/63
	€ 39.093,52	€ 39.093,52	€ 39.093,52	€ 39.093,52	€ 84.702,63	€ 84.702,63	€ 84.702,63

Quota di diritto periodo 1987-1989		BENE NON UTILIZZATO DA NESSUN CONDIVIDENTE				Quota 1/9	Quota 1/9	Quota 1/9
	Piano terra							
	Primo piano					€ 201,04	€ 201,04	uso esclusivo
	Secondo piano					€ 215,90	uso esclusivo	€ 215,90
	Locale comm.					€ 602,68	uso esclusivo	€ 602,68

Quota di diritto periodo 1989-2008		Quota 2/21	Quota 2/21	Quota 2/21	Quota 2/21	Quota 13/63	Quota 13/63	Quota 13/63
	Piano terra	uso esclusivo	€ 269,86	€ 269,86	€ 269,86	€ 584,69	€ 584,69	€ 584,69
	Primo piano	€ 1.078,18	€ 1.078,18	€ 1.078,18	€ 1.078,18	€ 2.336,06	€ 2.336,06	uso esclusivo
	Secondo piano	€ 1.156,61	€ 1.156,61	€ 1.156,61	€ 1.156,61	€ 2.506,00	uso esclusivo	€ 2.506,00
	Locale comm.	€ 3.506,95	€ 3.506,95	€ 3.506,95	€ 3.506,95	€ 7.598,39	uso esclusivo	€ 7.598,39

Totale parziale	€ 44.835,27	€ 45.105,13	€ 45.105,13	€ 45.105,13	€ 98.747,40	€ 87.824,43	€ 96.210,29
-----------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Importo da versare ai condividenti per uso esclusivo del bene	Piano terra	€ 2.563,62					
	Primo piano						€ 9.386,95
	Secondo piano					€ 10.070,25	
	Locale comm.					€ 30.429,94	

TOTALE CORRISPETTIVO (valore beni immobili-importo da versare per esclusivo del bene)	€ 42.271,65	€ 45.105,13	€ 45.105,13	€ 45.105,13	€ 98.747,40	€ 47.324,24	€ 86.823,34
--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

La presente relazione si compone di n° 67 pagine dattiloscritte e di n°13 allegati.
 Tanto si rassegna a supporto dei fatti e del vero per ottemperare al mandato conferitomi e grato
 per l'incarico ricevuto, si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento

Afragola, 15 novembre 2008

Il C.T.U.
 Dr. Ing. Giuseppe Visconti

ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

ef
 DOTT. ING.
 VISCONTI GIUSEPPE
 ISCRITTO ALL'ALBO
 PROFESSIONALE
 COL N. 14487

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it