



Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

QUARTA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott.ssa Alessandra Tedesco

R.G.N. 6521/2018

[Redacted]

[Redacted]

Rapp.ti e difesi dall'avvocato Marco Eliantonio

ATTORI

[Redacted]

Rapp.ta e difesa dagli avvocati Francesco D'Ambrosio e Mario Zechender

CONVENUTO

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Rapp.ti e difesi dall'avvocato Antonio Tagliafierro

CONVENUTI

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

CONVENUTI CONTUMACI

La perizia si compone di:

Relazione peritale con numero pagine 41

ALLEGATI n° 4

- N. 2 verbali di accesso.
- Visure catastali, ispezioni ipotecarie, planimetrie catastali.
- Attestazioni Urbanistiche Comune di Caserta e Comune di Mondragone.
- Specifica per la liquidazione delle competenze del C.T.U.

Prossima Udienza 12.01.2022

Caserta, li 28.10.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Michele Marotta



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. PREMESSA	Pag. 2
2. RISPOSTA AI QUESITI	Pag. 3
Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 3
Quesito 1 - Quesito 3	Pag. 4
Identificazione dei beni immobili e mobili	Pag. 11
Quesito 2	Pag. 13
Quesito 4	Pag. 20
Progetto di divisione beni mobili con i relativi conguagli in denaro	Pag. 23
Quesito 5	Pag. 24
Determinazione del valore di mercato dei beni immobili	Pag. 24
Tabella riepilogativa massa ereditaria beni mobili e immobili	Pag. 35
Quesito 6	Pag. 36
Quesito 7	Pag. 37
3. CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE	Pag. 38
4. ELENCO DEGLI ALLEGATI	Pag. 41



1. PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Michele Marotta, veniva designato Consulente Tecnico d'Ufficio nel sopraindicato giudizio con ordinanza del 12.11.2020, fissando la data del 24.02.2021 per l'udienza di conferimento d'incarico al CTU mediante la trattazione cartolare.

Quesiti di cui all'ordinanza del 12.11.2020:

- 1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il CTU, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni immobili e mobili oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.*
- 2) *Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.*
- 3) *Tenga conto il CTU nella individuazione dei beni mobili facenti parte della massa da dividere i libretti di risparmio ed i buoni postali indicati nell'atto di citazione, qualora ne sia documentata l'esistenza, e considerando la eventuale cointestazione degli stessi a terzi soggetti diversi dai de cuius.*
- 4) *Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.*
- 5) *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.*
- 6) *Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e successive modifiche.*
- 7) *Esperisca all'esito tentativo di conciliazione. Riferisca ogni altra circostanza ritenuta utile ai fini di giustizia. Dia conto della partecipazione o meno dei CTP alle operazioni peritali e, in caso di dissenso da parte di costoro non generico e motivato rispetto alle conclusioni rese, sottoponga le loro osservazioni a dettagliato vaglio critico.*

e veniva, altresì, concesso il termine di giorni 120 dall'inizio delle operazioni peritali, per il deposito della relazione finale, disponendo la trasmissione, per le vie brevi, della propria relazione scritta alle parti costituite 30 giorni prima della scadenza del termine assegnato per il deposito, assegnando alle parti il termine di giorni 15 dalla ricezione della relazione per trasmettere al CTU le proprie osservazioni sulla relazione, assegnando al consulente nei 15 giorni successivi il termine per il deposito della relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse.

In data 30.07.2021 il G.I. concedeva al CTU la proroga di giorni 80 per la trasmissione della relazione alle parti costituite.



2. RISPOSTA AI QUESITI



Svolgimento operazioni peritali

Lo scrivente C.T.U., ha effettuato n. due accessi presso i luoghi oggetto di causa, il primo in data 07.05.2021 e il secondo in data 20.09.2021.

Al sopralluogo del 07.05.2021 in via G. Tescione n. 104, piano 1° e 5° Caserta (CE) erano presenti:

per la parte attrice

l'Avv. Ciro Foglia per delega dell'Avv. Marco Eliantonio.

per la parte convenuta

l'Avv. Antonio Tagliaferro;

La sig.ra [REDACTED].

Al sopralluogo del 20.09.2021 in viale J.F. Kennedy n. 34, piano 2° int. 9, Mondragone (CE) era presente:

il convenuto contumace in persona del sig. [REDACTED] proprietario esclusivo dell'unità immobiliare sito al piano terra (int. 2), dopo una breve e cordiale discussione, consegnava allo scrivente le chiavi per accedere all'appartamento (inabitato) posto al secondo piano (int. 9) facente parte dello stesso stabile condominiale.

per gli attori e i convenuti nessuno era presente.

Per le visite di cui sopra, previa ricognizione generale dei luoghi, si eseguiva un'attento rilievo metrico e fotografico mirato alla esatta descrizione dei cespiti oggetto di divisione ereditaria (Cfr. **Allegato 1**).

Al termine delle rilevazioni, il CTU redigeva verbale di sopralluogo e procedeva alla riconsegna delle chiavi al succitato convenuto contumace.



QUESITO 1

Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il CTU, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni immobili e mobili oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.

QUESITO 3

Tenga conto il CTU nella individuazione dei beni mobili facenti parte della massa da dividere i libretti di risparmio ed i buoni postali indicati nell'atto di citazione, qualora ne sia documentata l'esistenza, e considerando la eventuale cointestazione degli stessi a terzi soggetti diversi dai de cuius.

Esaminata la documentazione agli atti, espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, ed effettuati gli accessi come sopra descritto, il sottoscritto relaziona quanto segue.

Individuazione del compendio ereditario

Il presente elaborato peritale, si riferisce allo scioglimento della comunione tra i germani sig.ri

_____ il sottoscritto CTU dalla consultazione delle produzioni di parte, collazionati i dati catastali, urbanistici ed amministrativi, elaborati i dati acquisiti ed eseguite le necessarie indagini, espone la seguente perizia.

Con Dichiarazione di Successione apertasi in data 16.02.2005, a seguito della scomparsa del sig. _____ registrata in data 19.12.2013 al n. 2132 – vol. 9990 e successiva del 24.01.2018 al n. 152 - vol. 9990, il de cuius lasciava quali eredi legittimi la coniuge sig.ra _____

Sui beni facenti parte della massa ereditaria da dividersi tra gli eredi, come segnalato nei fascicoli di causa, il de cuius _____ vantava diritti di piena proprietà 1/1 (in regime di comunione legale con la moglie _____), sull'immobile sito in Caserta (CE) alla via Gennaro Tescione n. 58 (attualmente n. 104) piano 1° - int. 2, compreso il locale di sgombero sito al piano 5°, distinto al N.C.E.U. al Foglio 27 – P.lla 5664 – Sub 39 – Cat A/4, pertanto gli intestatari e le quote da ripartirsi erano quelle di seguito indicate:

N.	Eredi Legittimi dal 16.02.2005 fino al 27.02.2008		Quota di diritto	Quota di proprietà
1	Coniuge		20/30	20/30
2	Figlio		1/30	1/30
3	Figlio		1/30	1/30
4	Figlio		1/30	1/30
5	Figlia		1/30	1/30
6	Figlia		1/30	1/30
7	Figlia		1/30	1/30
8	Figlio		1/30	1/30
9	Figlio		1/30	1/30
10	Figlia		1/30	1/30
11	Figlia		1/30	1/30
		Totale quote	30/30	30/30

Il sig. [REDACTED], al momento del decesso, era inoltre intestatario dei seguenti libretti di risparmio postali (dati desunti dal fascicolo di parte attrice):

Libretto Postale N.	Intestatario [REDACTED] Deceduto in data 16.02.2005	Importo e data Prelievo	Saldo
DR n. 16187/000002688258	Cointestato con [REDACTED]	€ 9.204,60 del 10.01.2015	Saldo finale Al 28.02.2018 € 4.611,93
DR n. 16143/000002617657	Cointestato con [REDACTED]	€ 945,43 del 24.12.2014	Saldo finale al 28.02.2018 € 951,68
DR n. 16187/000002688436	Cointestato con [REDACTED]	€ 6.032,59 del 22.12.2014	Saldo finale al 28.02.2018 € 5.935,67
			Saldo al 16.02.2005 € 11.172,60
DR n. 16187/000002689144	Cointestato con [REDACTED]	€ 6.555,24 del 22.12.2014	Saldo finale al 28.02.2018 € 6.461,77
			Saldo al 16.02.2005 € 12.135,09
DR n. 16187/000002689177	Cointestato con [REDACTED]	€ 18.797,88 del 10.01.2015	Saldo finale al 28.02.2018 € 9.351,73
			Saldo al 16.02.2005 € 26.026,31
DR n. 16187/0000017826877	Cointestato con [REDACTED]	-	Saldo finale al 28.02.2018 € 19.923,24
n. 2687709	cointestataro con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	-	Saldo al 16.02.2005 € 1.823,89
n. 2688212	cointestataro con 1 altro nominativo non precisato da	-	Saldo al 16.02.2005

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5 / 41

	POSTE ITALIANE		€ 8,47
n. 2688280	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE		Saldo al 16.02.2005 € 12.673,76
n. 2688364	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	-	Saldo al 16.02.2005 € 42,32
n. 2688409	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	-	Saldo al 16.02.2005 € 5,03
n.17826877	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	-	Saldo al 16.02.2005 € 56.094,52
n. 2252387	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	-	Saldo al 16.02.2005 € 5,28
n. 15905694	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE		Saldo al 16.02.2005 € 5,06
n. 16143767	cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	-	Saldo al 16.02.2005 € 8.483,58

Inoltre, il de cuius [REDACTED], al momento del decesso, era intestatario dei seguenti

Buoni Fruttiferi Postali:

Buoni Fruttiferi Postali	Intestatario [REDACTED] Deceduto in data 16.02.2005	Emissione	Importo
1) n. 1239487	cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	28.09.1999	lire 250.000
2) n. 1239488	cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	28.09.1999	lire 250.000
3) n. 1239489	cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	28.09.1999	lire 250.000
4) n. 1239490	cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	28.09.1999	lire 250.000
5) n. 6331458	cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	26.11.1997	lire 1.000.000
6) n. 1457866	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	18.06.2001	€ 1.000,00
7) n. 1457867	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	18.06.2001	€ 1.000,00
8) n. 1457855	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	11.06.2001	€ 1.000,00
9) n. 1457856	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	11.06.2001	€ 1.000,00
10) n. 1482289	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	22.08.2001	€ 500,00
11) n. 1766343	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	07.11.2001	€ 500,00
12) n. 6062871	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	07.11.2001	€ 1.000,00
13) n. 1906837	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	24.08.2002	€ 1.000,00

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con Dichiarazione di Successione aperta in data 27.02.2008, a seguito della scomparsa della sig.ra [REDACTED], registrata in data 29.01.2018 al n. 181 – vol. 9990, il de cuius lasciava quali eredi legittimi figli [REDACTED]

Sui beni facenti parte della massa ereditaria da dividersi tra gli eredi, come segnalato nei fascicoli di causa, il de cuius [REDACTED] vantava diritti di piena proprietà 1/1 (con esclusione della comunione tra coniugi), sull'immobile sito in Mondrgone (CE) in Viale J.F. Kennedy n. 22, Piano 2°. distinto al N.C.E.U. al Foglio 19 – P.IIIa 895 – Sub 9 – Cat A/4, pertanto gli intestatari e le quote da ripartirsi erano quelle di seguito indicate:

N.	Eredi Legittimi dal 27.02.2008		Quota di diritto	Quota di proprietà
1	Figlio	[REDACTED]	1/10	1/10
2	Figlio	[REDACTED]	1/10	1/10
3	Figlio	[REDACTED]	1/10	1/10
4	Figlia	[REDACTED]	1/10	1/10
5	Figlia	[REDACTED]	1/10	1/10
6	Figlia	[REDACTED]	1/10	1/10
7	Figlio	[REDACTED]	1/10	1/10
8	Figlio	[REDACTED]	1/10	1/10
9	Figlia	[REDACTED]	1/10	1/10
10	Figlia	[REDACTED]	1/10	1/10
			Totale quote	10/10
				10/10

La sig.ra [REDACTED] al momento del decesso, era inoltre intestataria dei seguenti libretti di risparmio postali (dati desunti dal fascicolo di parte attrice):

Libretto Postale N.	Intestatario Deceduta in data 27.02.2008	Importo e data Prelievo	Saldo
n. 2670393	cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	-	Saldo finale al 27.02.2008 € 210,17
n. 2252387	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	-	Saldo finale al 27.02.2008 € 5,43
n. 2253239	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	-	Saldo finale al 27.02.2008 € 1,23
n. 15905694	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	-	Saldo finale al 27.02.2008 € 5,06
n. 2687709	cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	-	Saldo al 27.02.2008 € 1.881,64
n. 2688246	Cointestatato con [REDACTED]	-	Dati non forniti
n. 2615764	Cointestatato con [REDACTED]	-	Dati non forniti

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

7/41
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre, il de cuius [REDACTED] al momento del decesso, era intestataria dei seguenti

Buoni Fruttiferi Postali:

Buoni Fruttiferi Postali	Intestatario [REDACTED] Deceduta in data 27.02.2008	Emissione	Importo
1) n. 1766344	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	07.11.2001	€ 500,00
2) n. 1766345	cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	07.11.2001	€ 500,00

Schema Riepilogativo Libretti postali – de cuius [REDACTED]

- Saldo finale € 62.311,70
- Quote prelevate post-mortem € 16.100,79

Es. Libretto cointestato con [REDACTED]

Saldo finale € 4.611,93, quota 1/3 di € 4.611,93 = € 1.537,31 (valore caduto in successione)

Libretto Postale N.	Intestatario Deceduto in data 16.02.2005	Prelievo post mortem	Saldo finale al 16.02.2005	Saldo finale al 28.02.2018	Quota di proprietà [REDACTED] al momento del decesso 16.02.2005	Si considera il primo saldo finale indicato 16.02.2005 e/o 28.02.2018 (es. 1/3 di 4.611,93) (A)	Quote importo prelievo post mortem (es. 1/3 di 9.204,60) (B)	Totale (A) + (B)
DR n. 16187/000002689258 di cui alla documentazione fornita da Poste Italiane	Cointestato con [REDACTED]	€ 9.204,60 del 10.01.2015	—	€ 4.611,93	1/3	€ 1.537,31	€ 3.068,20	€ 4.605,51
DR n. 16143/000002617657 di cui alla documentazione fornita da Poste Italiane	Cointestato con [REDACTED]	€ 945,43 del 24.12.2014	—	€ 951,68	1/2	€ 475,84	€ 472,72	€ 948,56
DR n. 16187/000002688436 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestato con [REDACTED]	€ 6.032,59 del 22.12.2014	€ 11.172,60	€ 5.935,67	1/2	€ 5.586,30	€ 3.016,30	€ 8.602,60
DR n. 16187/000002689144 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestato con [REDACTED]	€ 6.555,24 del 22.12.2014	€ 12.135,09	€ 6.461,67	1/2	€ 6.067,55	€ 3.277,62	€ 9.345,17
DR n. 16187/000002689177 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestato con [REDACTED]	€ 18.797,88 del 10.01.2015	€ 26.026,31	€ 9.351,73	1/3	€ 6.675,44	€ 6.265,96	€ 14.941,40
DR n. 16187/0000017826877 di cui alla documentazione fornita da Poste Italiane	Cointestato con [REDACTED]	—	—	€ 19.923,24	1/3	€ 6.641,08	—	€ 6.641,08
n. 2687709 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	—	€ 1.823,89	—	1/2	€ 911,95	—	€ 911,95
n. 2689212 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	—	€ 8,47	—	1/2	€ 4,24	—	€ 4,24
n. 2688280 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	—	€ 12.673,76	—	1/3	€ 4.224,59	—	€ 4.224,59
n. 2689364 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	—	€ 42,32	—	1/3	€ 14,11	—	€ 14,11
n. 2689409 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	—	€ 5,03	—	1/3	€ 1,68	—	€ 1,68
n. 17826877 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	—	€ 56.094,52	—	1/3	€ 18.698,17	—	€ 18.698,17
n. 2252387 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	—	€ 5,26	—	1/3	€ 1,76	—	€ 1,76
n. 15905694 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	—	€ 5,06	—	1/3	€ 1,69	—	€ 1,69
n. 16143767 di cui alla documentazione fornita da Poste Italiane	Cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	—	€ 8.483,58	—	1/2	€ 4.241,79	—	€ 4.241,79
n. 987 AG, CE Fraz. 16187 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestatario con 2 altri nominativi	—	€ 13.022,64	—	1/3	€ 4.340,88	—	€ 4.340,88
n. 7000 AG, CE Fraz. 16143 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestatario con 1 altro nominativo	—	€ 1.774,69	—	1/2	€ 887,35	—	€ 887,35
						€ 62.311,70	€ 16.100,79	
							TOTALE	€ 78.412,49

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Schema Riepilogativo Buoni Fruttiferi – de cuius [REDACTED]

▪ Totale € 2.849,78

Buoni Fruttiferi Postali	Intestataro [REDACTED] Deceduto in data 16.02.2005	Emissione	Importo Lire	Importo Euro	Quota di proprietà [REDACTED] al momento del decesso 16.02.2005	Quote in euro
n. 1239487 di cui alla documentazione fornita da Poste Italiane	Cointestataro con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	28.09.1999	250.000	€ 129,11	1/2	€ 64,56
n. 1239488 di cui alla documentazione fornita da Poste Italiane	Cointestataro con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	28.09.1999	250.000	€ 129,11	1/2	€ 64,56
n. 1239489 di cui alla documentazione fornita da Poste Italiane	Cointestataro con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	28.09.1999	250.000	€ 129,11	1/2	€ 64,56
n. 1239490 di cui alla documentazione fornita da Poste Italiane	Cointestataro con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	28.09.1999	250.000	€ 129,11	1/2	€ 64,56
n. 6331458 di cui alla documentazione fornita da Poste Italiane	Cointestataro con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	26.11.1997	1.000.000	€ 516,46	1/2	€ 258,23
n. 1457866 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	18.06.2001	—	€ 1.000,00	1/3	€ 333,33
n. 1457867 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	18.06.2001	—	€ 1.000,00	1/3	€ 333,33
n. 1457865 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	11.06.2001	—	€ 1.000,00	1/3	€ 333,33
n. 1457856 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	11.06.2001	—	€ 1.000,00	1/3	€ 333,33
n. 1462289 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	22.08.2001	—	€ 500,00	1/3	€ 166,67
n. 1766343 di cui alla documentazione fornita da Poste Italiane	Cointestataro con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	07.11.2001	—	€ 500,00	1/3	€ 166,67
n. 6062871 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	07.11.2001	—	€ 1.000,00	1/3	€ 333,33
n. 1906837 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	24.08.2002	—	€ 1.000,00	1/3	€ 333,33
n. 3456 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi	24.08.2002	—	€ 250,00	1/3	€ 83,33
n. 0852 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 1 altro nominativo	12.10.2002	—	€ 250,00	1/2	€ 125,00
n. 3455 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi	24.08.2002	—	€ 250,00	1/3	€ 83,33
n. 0853 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 1 altro nominativo	12.10.2002	—	€ 250,00	1/2	€ 125,00
n. 7317 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi	26.04.2000	—	€ 250,00	1/3	€ 83,33
n. 3470 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi	31.05.2000	—	€ 500,00	1/3	€ 166,67
n. 7505 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi	26.05.2000	—	€ 1.000,00	1/3	€ 333,33
n. 5524 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi	26.04.2000	—	€ 1.000,00	1/3	€ 333,33
n. 000.063 serie Q/P di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 1 altro nominativo	12.10.2002	—	€ 51,64	1/2	€ 25,82
n. 02.891.121 di cui alla dichiarazione di successione del 19.12.2013	Cointestataro con 2 altri nominativi	—	—	€ 516,46	1/3	€ 172,15
					TOTALE	€ 2.849,78

Schema Riepilogativo Libretti postali – de cuius [REDACTED]

▪ Saldo finale € 1.049,81

Libretto Postale N.	Intestataro Deceduta in data 27.02.2008	Importo e data prelievo	—	Saldo finale al 27.02.2008	Quota di proprietà al momento del decesso 27.02.2008	Saldo finale 27.02.2008 (es. 1/2 di 210,17) (A)	Quote Importo prelievo (B)	Totale (A) + (B)
n. 2670393 di cui alla dichiarazione di successione del 29.01.2018	Cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	—	—	€ 210,17	1/2	€ 105,09	—	€ 105,09
n. 2252387 di cui alla dichiarazione di successione del 29.01.2018	Cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	—	—	€ 5,43	1/3	€ 1,81	—	€ 1,81
n. 2253239 di cui alla dichiarazione di successione del 29.01.2018	Cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	—	—	€ 1,23	1/3	€ 0,41	—	€ 0,41
n. 15905694 di cui alla dichiarazione di successione del 29.01.2018	Cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	—	—	€ 5,06	1/3	€ 1,69	—	€ 1,69
n. 2687709 di cui alla dichiarazione di successione del 29.01.2018	Cointestatario con 1 altro nominativo non precisato da POSTE ITALIANE	—	—	€ 1.881,64	1/2	€ 940,82	—	€ 940,82
n. 2688246	Cointestato con [REDACTED]	—	—	Dati non forniti	1/2	€ 0,00	—	€ 0,00
n. 2615764	Cointestato con [REDACTED]	—	—	Dati non forniti	1/2	€ 0,00	—	€ 0,00
							TOTALE	€ 1.049,81

Schema Riepilogativo Buoni Fruttiferi – de cuius [REDACTED]

▪ Totale € 333,33

Buoni Fruttiferi Postali	Intestataro Deceduta in data 27.02.2008	Emissione	Importo Lire	Importo Euro	Quota di proprietà al momento del decesso 27.02.2008	Quote in euro
n. 1766344	Cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	07.11.2001	—	€ 500,00	1/3	€ 166,67
n. 1766345	Cointestatario con 2 altri nominativi non precisato da POSTE ITALIANE	07.11.2001	—	€ 500,00	1/3	€ 166,67
					TOTALE	€ 333,33

Totale libretti + buoni fruttiferi postali de cuius [REDACTED]

- € 62.311,70
- € 2.849,78
- € 1.049,81
- € 333,33

Totale € 66.544,63

Totale quote prelevate post-mortem € 16.100,79

Totale spese sostenute dagli eredi € 17.485,08

RIEPILOGO

Identificazione dei beni immobili e mobili oggetto della massa da dividere

BENI IMMOBILI

Fabbricato - Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Caserta

Bene	FOGLIO	P.LLA	SUB	Z. C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA CATASTALE
1	27	5664	39	2	A/4	5	6,5 vani	Totale: 100 m ² Totale escluse aree scoperte**: 97 m ²	€ 386,05

Via Gennaro Tescione n. 104 - Piano 1° - 5°

N.	INTESTATI dal 27.02.2008	Proprietà
1		1/10
2		1/10
3		1/10
4		1/10
5		1/10
6		1/10
7		1/10
8		1/10
9		1/10
10		1/10

Fabbricato - Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Mondragone (CE)

BENE	FOGLIO	P.LLA	SUB	Z. C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA CATASTALE
2	19	895	9	-	A/4	3	4 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte**: 76 m ²	€ 202,45

Viale J.F. Kennedy n. 34 - Piano 2°

N.	INTESTATI dal 27.02.2008	Proprietà
1		1/10
2		1/10
3		1/10
4		1/10
5		1/10
6		1/10
7		1/10
8		1/10
9		1/10
10		1/10

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

11 / 41
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI MOBILI
Libretti + Buoni fruttiferi postali

De Cuius

N.	Eredi Legittimi dal 27.02.2008		Quota di diritto	Libretti + Buoni fruttiferi Quota spettante €
1	Figlio	ASTE GIUDIZIARIE®	1/10	6.654,46
2	Figlio		1/10	6.654,46
3	Figlio		1/10	6.654,46
4	Figlia		1/10	6.654,46
5	Figlia		1/10	6.654,46
6	Figlia		1/10	6.654,46
7	Figlio		1/10	6.654,46
8	Figlio		1/10	6.654,46
9	Figlia		1/10	6.654,46
10	Figlia		1/10	6.654,46
	Totale quote		10/10	66.544,63

Valore caduto in successione € 66.544,63

A tale importo saranno aggiunte e detratte le somme prelevate post-mortem e le spese sostenute da alcuni eredi, come meglio specificato al quesito 4.

Totale somme prelevate post-mortem, valore caduto in successione € 16.100,79

Totale spese sostenute dagli eredi € 17.485,08

QUESITO 2

Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.

Gli immobili oggetto di divisione ereditaria sono ubicati nei comuni di Caserta e Mondragone, lo Scrivente CTU, riporta qui di seguito la descrizione dettagliata dei beni stessi corredata da adeguata documentazione grafica e fotografica.

Bene N. 1

N.C.E.U. del Comune di Caserta al Foglio 27 – P.IIa 5664 – Sub 39 – Cat. A/4 – Piano 1°- 5°

Appartamento (abitazione di tipo popolare A/4) ubicato in Caserta (CE) alla Via Gennaro Tescione

n. 104 posto al primo piano, compreso il locale di sgombero sito al piano quinto, di un edificio residenziale di vecchia edificazione, composto da 6.5 vani utili con altezza utile di mt. 2,75 ed una superficie catastale di mq 100,00 comprensiva di aree scoperte. Dal cancello carrabile su via Tescione si accede all'area cortilizia pavimentata raggiungendo sulla sinistra il portoncino della scala condominiale che conduce davanti alla porta d'ingresso dell'appartamento de quo; subito dopo salendo le scale si giunge al 5° piano davanti alla cantinola posta a destra del vano scala.

L'unità immobiliare è composta da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e terrazzo. Tutti i locali affacciano sul cortile interno; le pareti sono tinteggiate con colori chiari, i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura di varie dimensioni e varie colorazioni, gli infissi interni ed esterni sono in legno e in alluminio della tipologia tradizionale dell'epoca, tutti materiali connessi ad interventi di edilizia economica e popolare.

Attualmente l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, è dotato di impianti essenziali (idrico, elettrico e fognario).

La tipologia edilizia è quella di una palazzina edificata negli anni '50 con struttura mista intelaiata in calcestruzzo armato ed è composta da sei livelli fuori terra.

L'unità immobiliare confina a nord con strada privata condominiale, a ovest con via Tescione, a sud e a est con area condominiale; la sua appetibilità è data dal fatto che si trova in zona semicentrale della città di Caserta, dove il livello delle infrastrutture di servizio, quali farmacia, negozi, uffici etc., risulta ampiamente soddisfacente, inoltre l'accessibilità viabilistica all'immobile è ottima anche per il vicino accesso alla rete autostradale (A1), alla variante SS7 che attraversa le città di Maddaloni, Caserta, Casagiove, San Prisco, Santa Maria Capua Vetere e alla rete ferroviaria.

Il fabbricato sorge in una zona di recente costruzione e non presenta forme di degrado e incuria.

Segue rappresentazione fotografica e grafica degli immobili.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13 / 41



Figura 1 – Foto aerea dell'area interessata - via G. Tescione n.104 (CE)



Figura 1 – Fabbricato Condominiale via G. Tescione n.104 - (CE)



Figura 2 – Soggiorno



Figura 4 – Soggiorno



Figura 5 – cucina



Figura 6 – Camera



Figura 7 – Camera



Figura 8 – Camera

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 9 – Balcone



Figura 10 – Corridoio di accesso alla cantinola al 5° piano



Figura 11 – Cantinola al 5° piano

ASTE GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI AL 07.05.2021
(Appartamento 1° piano + Cantinola 5° piano)

COMUNE DI CASERTA

Via Gennaro Tescione n. 104

N.C.E.U. Foglio 27 - P.IIa 5664 - Sub 39 - Cat. A/4 - Piano 1° - 5°

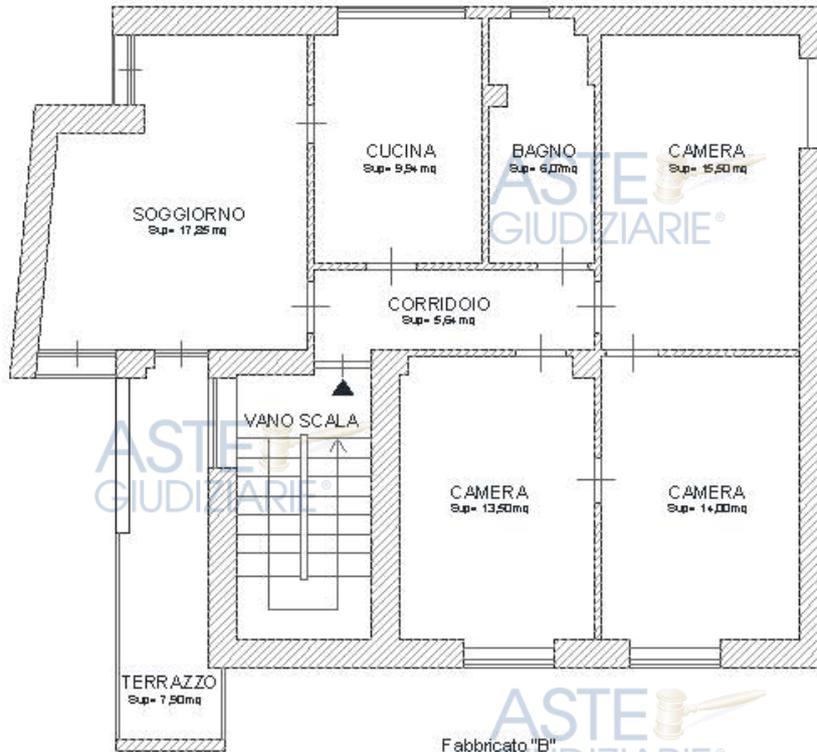
Int. n. 2 - H: mt 2,75

ASTE
GIUDIZIARIE® Strada privata condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Gennaro Tescione



Fabbricato "F"
area condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

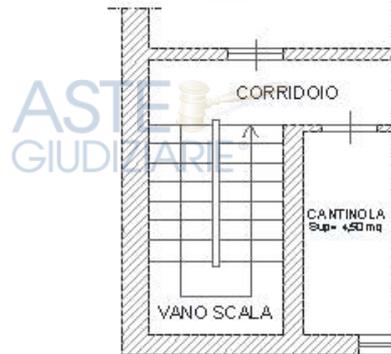


ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricato "B"
area condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cantinola - Piano 5°



Aliena proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16/41

Bene N. 2

N.C.E.U. del Comune di Mondragone al Foglio 19 – P.IIa 895 – Sub 9 – Cat. A/4 – Piano 2° - Int. 9.

Appartamento (abitazione di tipo popolare A/4) ubicato in Mondragone (CE) in Viale Kennedy e n. 34 posto al secondo piano (Int. 9) di un edificio residenziale di vecchia edificazione, composto da 4 vani utili e accessori con altezza utile di mt. 3,00 ed una superficie catastale di mq 81,00 comprensiva di aree scoperte. Dal cancello pedonale su viale Kennedy si accede all'area cortilizia raggiungendo sulla destra il portoncino della scala condominiale che conduce davanti alla porta d'ingresso dell'appartamento de quo.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, corridoio, cucina, ripostiglio, due camere, bagno e due balconi. Tutti i locali affacciano sul cortile interno; le pareti sono tinteggiate con colori chiari, i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura di varie dimensioni e varie colorazioni, gli infissi interni ed esterni sono in legno della tipologia tradizionale dell'epoca.

Attualmente l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, è dotato di impianti essenziali (idrico, elettrico e fognario).

La tipologia edilizia è quella di una palazzina edificata negli anni '60 con struttura mista intelaiata in calcestruzzo armato ed è composta da tre livelli fuori terra.

L'unità immobiliare confina a nord e a ovest con cortile condominiale, a sud con vano scala condominiale, a est con unità immobiliare sub 10.

La sua appetibilità è data dal fatto che si trova nell'area Nord del litorale domizio della città di Mondragone, adiacente al mare, dove il livello delle infrastrutture di servizio, quali farmacia, negozi, uffici, bar, ristoranti ect., risulta ampiamente soddisfacente, inoltre l'accessibilità viabilistica all'immobile è ottima anche per il vicino accesso alla Strada Statale N. 7.

Il fabbricato sorge in una zona di recente costruzione e non presenta forme di degrado e incuria.

Segue rappresentazione fotografica e grafica dell'unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17/41

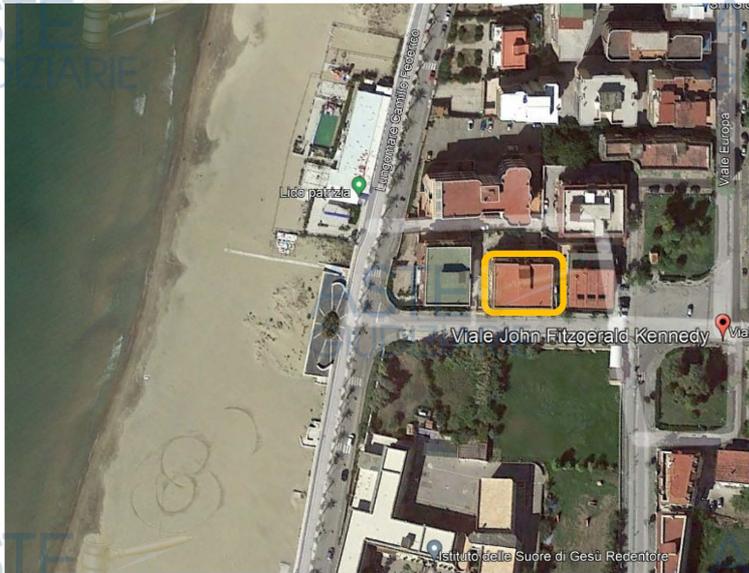


Figura 12 – Foto aerea dell'area interessata - Viale J.F. Kennedy, 34 – Mondragone (CE)



Figura 13 – Fabbricato Condominiale Viale J.F. Kennedy, 34 – Mondragone (CE)



Figura 14 – Fabbricato Condominiale Viale J.F. Kennedy, 34 – Mondragone (CE)



Figura 15 – Cucina



Figura 16 – Bagno



Figura 17 – Camera



Figura 18 – Camera



Figura 19 – Balconi



PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI AL 20.09.2021
(Appartamento 2° piano)

COMUNE DI MONDRAGONE
Provincia di Caserta

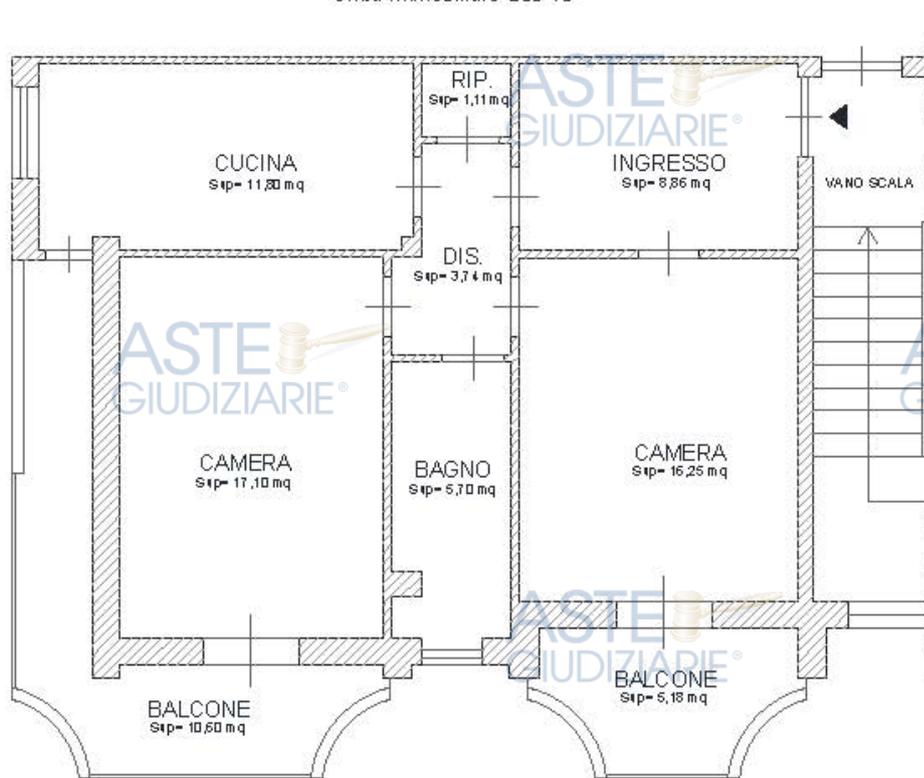
Viale J.F. Kennedy n. 34
N.C.E.U. Foglio 19 - P.I.a 895 - Sub 9 - Cat. A/4
Piano 2° - Int. n. 9 - H: mt 3,00



Unità Immobiliare Sub 10



Cortile condominiale



Cortile condominiale



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19/41



QUESITO 4

Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.

Divisibilità dei beni mobili e immobili.

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche degli immobili oggetto di stima (n.2 appartamenti in Caserta e in Mondragone) in proporzione al numero dei dividendi è possibile affermare che tali beni non sono divisibili, ma solamente vendibili al fine di dividere tra gli aventi diritto il ricavato in denaro.

Per i beni mobili si predisponere un progetto di divisione con i relativi conguagli in denaro.

Divisione dei beni mobili

1) *Libretti + Buoni fruttiferi postali* - [REDACTED]

2) *Spese sostenute da alcuni eredi*

Ai fini della ricostruzione dell'asse ereditario dei beni mobili, tenuto conto della quota spettante al *de cuius* (1/2 se cointestato tra *de cuius* e un figlio; 1/3 se cointestato tra *de cuius* n. 2 figli, ecc.) nonché dei prelievi post mortem e delle spese sostenute dagli eredi, la somma da dividersi tra i dividendi ammonta ad € 66.544,63, come riportato nello schema seguente.

Tabella A - Quota spettante (libretti + buoni fruttiferi postali) - De Cuius [REDACTED]

N.	Eredi Legittimi dal 27.02.2008		Quota spettante
1	Figlio	[REDACTED]	€ 6.654,46
2	Figlio		€ 6.654,46
3	Figlio		€ 6.654,46
4	Figlia		€ 6.654,46
5	Figlia		€ 6.654,46
6	Figlia		€ 6.654,46
7	Figlio		€ 6.654,46
8	Figlio		€ 6.654,46
9	Figlia		€ 6.654,46
10	Figlia		€ 6.654,46
		Totale quote	€ 66.544,63

Tabella B - Prelievo post-mortem sui libretti postali intestati al de cuius

Es. Libretto cointestato con

Prelievo di € 6.032,59: quota 1/2 di € 6.032,59 = € 3.016,30

N.	Eredi Legittimi dal 27.02.2008		Quota prelevata post-mortem	Pro-quota somme prelevate
1	Figlio		€ 0,00	€ 1.610,08
2	Figlio		€ 0,00	€ 1.610,08
3	Figlio		€ 0,00	€ 1.610,08
4	Figlia		€ 3.132,98	€ 1.610,08
5	Figlia		€ 3.605,70	€ 1.610,08
6	Figlia		€ 3.016,30	€ 1.610,08
7	Figlio		€ 0,00	€ 1.610,08
8	Figlio		€ 0,00	€ 1.610,08
9	Figlia		€ 4.811,72	€ 1.610,08
10	Figlia		€ 1.534,10	€ 1.610,08
	Totale quote		€ 16.100,79	€ 16.100,79

Tabella C - Es. al sig. non avendo prelevato somme, spetta la pro-quota di € 1.610,08, diversamente avendo prelevato la somma di € 3.132,98 deve versare la differenza, precisamente (€ 3.132,98 - € 1.610,08 = € 1.522,90)

N.	Eredi Legittimi dal 27.02.2008		Quota prelevata Post-mortem da versare	Quota da avere
1	Figlio		€ 0,00	€ 1.610,08
2	Figlio		€ 0,00	€ 1.610,08
3	Figlio		€ 0,00	€ 1.610,08
4	Figlia		€ 1.522,90	€ 0,00
5	Figlia		€ 1.995,62	€ 0,00
6	Figlia		€ 1.406,22	€ 0,00
7	Figlio		€ 0,00	€ 1.610,08
8	Figlio		€ 0,00	€ 1.610,08
9	Figlia		€ 3.201,64	€ 0,00
10	Figlia		€ -75,98	€ 0,00
	Totale quote		€ 8.050,40	€ 8.050,40

Tabella D - Spese sostenute dagli eredi segnalate nei fascicoli di parte € 17.485,08

N.	Eredi Legittimi dal 27.02.2008	Spese sostenute	Pro-quota spese sostenute
1	Figlio	€ 4.000,00	€ 1.748,51
2	Figlio	€ 0,00	€ 1.748,51
3	Figlio	€ 6.286,60	€ 1.748,51
4	Figlia	€ 6.126,95	€ 1.748,51
5	Figlia	€ 0,00	€ 1.748,51
6	Figlia	€ 126,95	€ 1.748,51
7	Figlio	€ 0,00	€ 1.748,51
8	Figlio	€ 0,00	€ 1.748,51
9	Figlia	€ 944,58	€ 1.748,51
10	Figlia	€ 0,00	€ 1.748,51
Totale spese sostenute		€ 17.485,08	€ 17.485,08

Tabella E

N.	Eredi Legittimi dal 27.02.2008	Spese sostenute	Quota da avere
1	Figlio	€ 1.748,51	€ 2.251,49
2	Figlio	€ 0,00	€ 0,00
3	Figlio	€ 1.748,51	€ 4.538,09
4	Figlia	€ 1.748,51	€ 4.378,44
5	Figlia	€ 0,00	€ 0,00
6	Figlia	€ 126,95	€ 0,00
7	Figlio	€ 0,00	€ 0,00
8	Figlio	€ 0,00	€ 0,00
9	Figlia	€ 944,58	€ 0,00
10	Figlia	€ 0,00	€ 0,00
Totale spese sostenute		€ 6.317,05	€ 11.168,03
Totale spese		€ 17.485,08	

Tabella F

N.	Eredi Legittimi dal 27.02.2008	Quota da versare per spese sostenute	Quota da avere
1	Figlio	€ 0,00	€ 2.251,49
2	Figlio	€ 1.748,51	€ 0,00
3	Figlio	€ 0,00	€ 4.538,09
4	Figlia	€ 0,00	€ 4.378,44
5	Figlia	€ 1.748,51	€ 0,00
6	Figlia	€ 1.621,56	€ 0,00
7	Figlio	€ 1.748,51	€ 0,00
8	Figlio	€ 1.748,51	€ 0,00
9	Figlia	€ 803,93	€ 0,00
10	Figlia	€ 1.748,51	€ 0,00
Totale spese sostenute		€ 11.168,03	€ 11.168,03

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 22 / 41
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA RIEPILOGATIVA
Libretti, buoni fruttiferi postali e spese sostenute
DIVISIONE DEI BENI MOBILI

N.	Eredi legittimi al 27.02.2008	Libretti e buoni fruttiferi de cuius €	Quota Post-mortem prelevata (differenza da versare) €	Quota da avere sui prelievi post-mortem €	Quota da versare per spese sostenute €	Quota da avere per spese sostenute €	Totale conguaglio da avere €
1		6.654,46	0,00	1.610,08	0,00	2.251,49	10.516,03
2		6.654,46	0,00	1.610,08	1.748,51	0,00	6.516,03
3		6.654,46	€ 0,00	1.610,08	0,00	4.538,09	12.802,63
4		6.654,46	1.522,90	0,00	0,00	4.378,44	9.510,00
5		6.654,46	1.995,62	0,00	1.748,51	0,00	2.910,33
6		6.654,46	1.406,22	0,00	1.621,56	0,00	3.626,68
7		6.654,46	0,00	1.610,08	1.748,51	0,00	6.516,03
8		6.654,46	0,00	1.610,08	1.748,51	0,00	6.516,03
9		6.654,46	3.201,64	0,00	803,93	0,00	2.648,89
10		6.654,46	-75,98	0,00	1.748,51	0,00	4.981,93
	Totale	66.544,63	8.050,40	8.050,40	11.168,03	11.168,03	66.544,63

QUESITO 5

Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

I beni di che trattasi, appartamenti in Caserta e Mondragone, non si prestano, per tipologia e conformazione strutturale, ad essere frazionati. Non esistono soluzioni in merito ad un eventuale divisione in quote proporzionali anche con eventuali conguagli, occorre quindi determinare il valore di mercato dei beni chiarendo gli elementi di stima. A riguardo dei metodi di stima utilizzati per il calcolo del valore del compendio immobiliare, il sottoscritto CTU, ha proceduto applicando il seguente metodo estimativo "Stima sintetica-comparativa", nonché ed effettuare un accurata indagine di mercato della zona oggetto di causa.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (MARKET APPROACH)

Si determinerà il valore di mercato secondo il metodo di stima sintetico-comparativo o della comparazione diretta (*Market Approach*): esso consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di reperimento può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (spesso a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

Al fine di individuare il valore di mercato dei beni lo scrivente non solo ha effettuato un'accurata ricerca per ricavare i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di Caserta e Mondragone, ma ha anche considerato tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile, tenendo conto dei fattori relativi alla localizzazione, alla tipologia, allo stato di manutenzione, alla vetustà ecc.

Si individuano quindi in sequenza: i coefficienti correttivi e la superficie commerciale dei cespiti; i riferimenti di mercati in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche; le stime finali.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24 / 41

	Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia Architettonica	Signorile (A/1)	1,10	
		Civile (A/2)	1,00	
		Economica (A/3)	0,90	
		Popolare (A/4)	0,80	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	
		Normale	1,00	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	
		Normale	1,00	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
Livello di piano con ascensore	Seminterrato	0,70		
	Terra	0,80		
	Rialzato	0,85		
	Primo	0,90		
	Secondo	1,00		
	Terzo	1,05		
	Intermedio	1,10		
	Ultimo	1,05		
Livello di piano senza ascensore	Seminterrato	0,70		
	Terra	0,80		
	Rialzato	0,87		
	Primo	0,97		
	Secondo	0,95		
	Terzo	0,90		
	Intermedio	0,80		
	Ultimo	0,70		
Vetustà anni	1-10	1,00		
	10-30	0,95		
	30-60	0,90		
	60-100	0,85		
	Oltre 100	0,80		
Dotazione impianti	Sufficiente	1,00		
	Mediocre	0,80		
	Insufficiente	0,70		
Orientamento prevalente	Nord	0,95		
	Nord-Est	0,97		
	Nord-Ovest	0,99		
	Est-Ovest	0,99		
	Sud-Est	1,00		
	Sud-Ovest	1,05		
Panoramicità prevalente	Panoramico	1,05		
	Doppio/Ordinario	1,00		
	Su strada pubblica	0,95		
	Su cortile interno	0,90		
Coefficiente globale				

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

25 / 41

Determinazione della superficie commerciale

Definizione: La superficie commerciale è uno degli strumenti necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Chiamata anche “*superficie commerciale vendibile*” (SCV), essa rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni.

Riferimenti normativi: Il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi e che la loro applicazione varia da Comune a Comune. In genere, però, le normative a cui si fa riferimento per determinare il valore economico di un immobile in modo matematico sono due: il D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011. In entrambe le norme i metri quadrati sono comprensivi delle murature interne ed esterne, e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità, che come è facile intuire non possono indistintamente avere tutte lo stesso valore.

Calcolo della superficie commerciale

Superfici coperte

- 100% delle superfici coperte calpestabili;
- 100% delle superfici di pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici di pareti perimetrali fino allo spessore max di 50 cm;
- 50% delle superfici di pareti di confine con altre unità immobiliari fino allo spessore max di 25 cm.

Superfici scoperte

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Vani accessori - pertinenze

- 25% di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili qualora non comunicanti.
- 50%, di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti con principali.

Bene N. 1

N.C.E.U. del Comune di Caserta al Foglio 27 – P.IIa 5664 – Sub 39 – Cat A/4 – Piano 1°- 5° - Int. 2.

Appartamento (abitazione di tipo popolare) ubicato in Caserta (CE) alla Via Gennaro Tescione n. 104 di posto al primo piano (annessa cantinola al piano quinto) di un edificio residenziale di vecchia edificazione, composto da 6.5 vani utili con altezza utile di mt. 2,75 ed una superficie catastale di mq 100,00 comprensiva di aree scoperte.

Attualmente l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, presenta rifiniture dell'epoca ed impianti essenziali (idrico, elettrico e fognario). La sua appetibilità è data dal fatto che si trova in zona semicentrale della città di Caserta, dove il livello delle infrastrutture di servizio, quali farmacia, negozi, uffici etc., risulta ampiamente soddisfacente, inoltre l'accessibilità viabilistica all'immobile è ottima anche per il vicino accesso alla rete autostradale (A1), alla variante SS7 che attraversa le città di Maddaloni, Caserta, Casagiove, San Prisco, Santa Maria Capua Vetere e alla rete ferroviaria.

Il fabbricato sorge in una zona di recente costruzione e non presenta forme di degrado e incuria.

Foglio 27 – P.IIa 5664 – Sub 39 – Cat A/4 – Piano 1°- 5° - Via G. Tescione, 104 - Caserta			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFF. %	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Ingresso-corridoio	5,64	100	5,64
Soggiorno	17,85	100	17,85
Cucina	9,94	100	9,94
Camera 1	15,50	100	15,50
Camera 2	14,00	100	14,00
Camera 3	13,50	100	13,50
Bagno	6,07	100	6,07
Terrazzo	7,90	25	1,98
Locale cantina piano 5°	4,50	25	1,13
Totale Superficie Netta			85,61
PARETI (in comune/interne/esterne)	..	100	20,88
Totale Superficie Commerciale			106,49

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Caratteristiche		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia Architettonica	Signorile (A/1)	1,10	0,80
		Civile (A/2)	1,00	
		Economica (A/3)	0,90	
		Popolare (A/4)	0,80	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,00
		Normale	1,00	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,90
		Normale	1,00	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
Livello di piano con ascensore	Seminterrato	0,70	-	
	Terra	0,80		
	Rialzato	0,85		
	Primo	0,90		
	Secondo	1,00		
	Terzo	1,05		
	Intermedio	1,10		
	Ultimo	1,05		
Livello di piano senza ascensore	Seminterrato	0,70	0,97	
	Terra	0,80		
	Rialzato	0,87		
	Primo	0,97		
	Secondo	0,95		
	Terzo	0,90		
	Intermedio	0,80		
	Ultimo	0,70		
Vetustà anni	1-10	1,00	0,85	
	10-30	0,95		
	30-60	0,90		
	60-100	0,85		
	Oltre 100	0,80		
Dotazione impianti	Sufficiente	1,00	0,80	
	Mediocre	0,80		
	Insufficiente	0,70		
Orientamento prevalente	Nord	0,95	1,00	
	Nord-Est	0,97		
	Nord-Ovest	0,99		
	Est-Ovest	0,99		
	Sud-Est	1,00		
	Sud-Ovest	1,00		
Panoramicità prevalente	Sud	1,05	1,00	
	Panoramico	1,05		
	Doppio/Ordinario	1,00		
	Su strada pubblica	0,95		
		Su cortile interno	0,90	
Coefficiente globale				0,9244

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

28 / 41



Calcolo del valore del bene medio di riferimento €/mq

	Valore/Superficie €/mq
Quotazioni Borsino Immobiliare	(933,70 + 1.364,13) / 2
Valore Medio	1.148,91
Quotazioni Ag. Immobiliari	(1.060,00 + 684,00) / 2
Valore Medio	872,00
Quotazioni OMI Ag. Entrate 2° Sem. 2020	(1.300,00 + 1.600,00) / 2
Valore Medio	1.450,00



Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 933,70	Euro 1.148,92	Euro 1.364,13

Trilocale via Tescione Gennaro, Ospedale, Caserta
 € 88.000 € medio (-6,4%) 3 locali 83 m² superficie 1 bagno T-3 piano

Appartamento con box auto
 L'Agenzia immobiliare Frimm con sede in Maddaloni, propone in zona comoda e servita, su via Tescione (a pochi passi da Corso Giannone), appartamento in condominio posto al terzo piano. L'abitazione gode di ottima esposizione ed è composta da ingresso, salone, cucina abitabile, camera...

Quadrilocale via Tescione Gennaro 104, Ospedale, Caserta
 € 65.000 4 locali 95 m² superficie 1 bagno T-3 piano

APPARTAMENTO 4 VANI CON POSTO AUTO
 Il Gruppo Porta a Porta propone in zona comoda e servita, su via Tescione (a pochi passi da Corso Giannone), appartamento in condominio posto al terzo piano. L'abitazione gode di ottima esposizione...

Salva ricerca e ricevi annunci
 Vuoi essere avvisato appena saranno disponibili annunci con queste caratteristiche? Salva ricerca.

Immobiliare.it
 Valuta la tua casa



Valori OMI

Ricerca valori OMI 2020/2

Provincia catastale: CASERTA
 Comune catastale: CASERTA
 Zona OMI: C9/Semicentrale/VIA TESCIONE
 Destinazione: Residenziale
 Categoria catastale/Tipologia edilizia: A2 - Abitazioni di tipo civile / Abitazioni civili

Cerca Individua la zona OMI sulla mappa

Risultati: Zona OMI individuata € 1.258.000

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.300	1.600
Abitazioni civili	Ottimo	1.800	2.600



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 29 / 41
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GIUDIZIO DI STIMA

In riferimento alle osservazioni del mercato, si ottiene:

- Valore medio dei beni di riferimento Borsino Immobiliare €/mq 1.148,91
- Valore medio dei beni di riferimento Agenzie Immobiliari €/mq 872,00
- Valore medio dei Quotazioni OMI Ag. Entrate Zona C/9 – Via Tescione €/mq 1.450,00

Mediando i tre valori (€/mq 1.148,91 + €/mq 872,00 + €/mq 1.450,00) / 3 = **€/mq 1.160,00**

Comune di Caserta				
Via Gennaro Tescione n. 104				
N.C.E.U. - Foglio 27 – P.Illa 5664 – Sub 39 – Cat. A/4 – Piano 1° - 5° - Int. 2				
Descrizione	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore €/mq	Valore Totale €
Appartamento + Cantinola	106,49	0,9244	1.160,00	114.189,65

Per la regolarizzazione urbanistico/catastale del bene, al valore totale viene applicato una riduzione pari al 3%

€ 114.189,65 – 3% = € 110.764,00 (arrotondato per eccesso) € 111.000,00

Totale valore di mercato del bene

Comune di Caserta N.C.E.U. - Foglio 27 – P.Illa 5664 – Sub 39 – Cat A/4 – Piano 1° - 5° - Int. 2

€ 111.000,00
(centoundicimila/00)

Bene N. 2

N.C.E.U. del Comune di Mondragone al Foglio 19 – P.IIa 895 – Sub 9 – Cat A/4 – Piano 2° - Int. 9.

Appartamento (abitazione di tipo popolare) ubicato in Mondragone (CE) alla Via J.F. Kennedy n. 34 posto al secondo piano di un edificio residenziale di vecchia edificazione, composto da 4 vani utili e accessori con altezza utile di mt. 3,00 ed una superficie catastale di mq 81,00 comprensiva di aree scoperte.

Attualmente l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, presenta rifiniture dell'epoca ed impianti essenziali (idrico, elettrico e fognario). La sua appetibilità è data dal fatto che si trova nell'area Nord del litorale domizio della città di Mondragone, adiacente al mare, dove il livello delle infrastrutture di servizio, quali farmacia, negozi, uffici, bar, ristoranti ect, risulta ampiamente soddisfacente, inoltre l'accessibilità viabilistica all'immobile è ottima anche per il vicino accesso alla Strada Statale N. 7.

Il fabbricato sorge in una zona di recente costruzione e non presenta forme di degrado e incuria.

Foglio 19 – P.IIa 895 – Sub 9 – Cat. A/4 – Piano 2° - Int. 9 - Via J.F. Kennedy n. 34 – Mondragone (CE)			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFF. %	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Ingresso	8,86	100	8,86
Ripostiglio	1,11	100	1,11
Cucina	11,80	100	11,80
Disimpegno	3,74	100	3,74
Camera 1	17,10	100	17,10
Camera 2	16,25	100	16,25
Bagno	5,70	100	5,70
Balconi	15,78	25	3,94
Totale Superficie Netta			68,50
PARETI (in comune/interne/esterne)	10,61	100	10,61
Totale Superficie Commerciale			79,11

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it

31 / 41
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia Architettonica	Signorile (A/1)	1,10	0,80
		Civile (A/2)	1,00	
		Economica (A/3)	0,90	
		Popolare (A/4)	0,80	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,00
		Normale	1,00	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,00
		Normale	1,00	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
Livello di piano con ascensore	Seminterrato	0,70	-	
	Terra	0,80		
	Rialzato	0,85		
	Primo	0,90		
	Secondo	1,00		
	Terzo	1,05		
	Intermedio	1,10		
	Ultimo	1,05		
Livello di piano senza ascensore	Seminterrato	0,70	0,95	
	Terra	0,80		
	Rialzato	0,87		
	Primo	0,97		
	Secondo	0,95		
	Terzo	0,90		
	Intermedio	0,80		
	Ultimo	0,70		
Vetustà anni	1-10	1,00	0,90	
	10-30	0,95		
	30-60	0,90		
	60-100	0,85		
	Oltre 100	0,80		
Dotazione impianti	Sufficiente	1,00	0,80	
	Mediocre	0,80		
	Insufficiente	0,70		
Orientamento prevalente	Nord	0,95	0,97	
	Nord-Est	0,97		
	Nord-Ovest	0,99		
	Est-Ovest	0,99		
	Sud-Est	1,00		
	Sud-Ovest	1,05		
Panoramicità prevalente	Panoramico	1,05	1,05	
	Doppio/Ordinario	1,00		
	Su strada pubblica	0,95		
	Su cortile interno	0,90		
Coefficiente globale				0,9411

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

32 / 41



Calcolo del valore del bene medio di riferimento €/mq

	Valore/Superficie €/mq
Quotazioni Ag. Immobiliari	(1.428,00 + 1.166,00 + 830,00) /3
Valore Medio	1.150,00



868 case a Litorale Domizio, Caserta

Trilocale in viale Europa, s.n.c. Mondragone
50.000 €
3 locali 160 mq 2° piano senza ascensore
08231665640



868 case a Litorale Domizio, Caserta

Trilocale in lungomare camillo federico, 12...
150.000 €
3 locali 105 mq 3° piano con ascensore
08231665640



868 case a Litorale Domizio, Caserta

Bilocale in via cavour, 23, Mondragone
70.000 €
2 locali 60 mq Piano rialzato senza ascensore
3477147337

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com – Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GIUDIZIO DI STIMA

In riferimento alle osservazioni del mercato, per la tipologia di immobile ubicato in località panoramica in prossimità del lungomare di Mondragone, si ottiene un valore medio dei beni di riferimento di €/mq 1.150,00

Comune di Mondragone (CE) Via J. F. Kennedy n. 34 N.C.E.U. - Foglio 19 – P.IIa 895 – Sub 9 – Cat. A/4 – Piano 2°- Int. 9				
Descrizione	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore €/mq	Valore Totale €
Appartamento	79,11	0,9411	1.150,00	85.618,00

Per la regolarizzazione urbanistico/catastale del bene, al valore totale viene applicato una riduzione pari al 3%

€ 85.618,00 – 3% = € 83.049,46 (arrotondato per difetto) € 83.000,00

Totale valore di mercato del bene

Comune di Mondragone N.C.E.U. - Foglio 19 – P.IIa 895 – Sub 9 – Cat A/4 – Piano 2°- Int. 9

€ 83.000,00
(ottantatremila/00)

**Tabella riepilogativa
(Divisione dei beni mobili e immobili)**

Valore complessivo della massa ereditaria € 260.544,63

- Bene immobile n.1 sito in via G. Tescione n. 104 Piano 1°- 5° - Int. 2 - Caserta (CE): valore € 111.000,00
- Bene immobile n.2 sito in viale J.F. Kennedy n. 34 - Piano 2°- Int. 9 - Mondragone (CE): valore € 83.000,00
- Beni mobili: valore € 66.544,63

N.	Eredi legittimi al 27.02.2008	Valore del Bene n. 1 Immobile in via G. Tescione n. 104 Caserta (CE) Quota spettante €	Valore del Bene n. 2 Immobile in Viale J.F. Kennedy n. 34 Mondragone (CE) Quota spettante €	Valore beni mobili conguaglio da avere €	Totale Quota spettante €
1		11.100,00	8.300,00	10.516,03	29.916,03
2		11.100,00	8.300,00	6.516,03	25.916,03
3		11.100,00	8.300,00	12.802,63	32.202,63
4		11.100,00	8.300,00	9.510,00	28.910,00
5		11.100,00	8.300,00	2.910,33	22.310,33
6		11.100,00	8.300,00	3.626,68	23.026,68
7		11.100,00	8.300,00	6.516,03	25.916,03
8		11.100,00	8.300,00	6.516,03	25.916,03
9		11.100,00	8.300,00	2.648,89	22.048,89
10		11.100,00	8.300,00	4.981,93	24.381,93
Totale		111.000,00	83.000,00	66.544,63	260.544,63

QUESITO 6

Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e successive modifiche.

Si è proceduto alla verifica della legittimità urbanistica dei beni oggetto di causa e delle licenze e/o autorizzazioni rilasciate, nonché dalla sussistenza di certificati di agibilità con istanze inoltrate agli Uffici Tecnici Urbanistici dei Comuni di Caserta e Mondragone (**Cfr. Allegato 3**) dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta con pec del 10.09.2021 attestava che l'archiviazione delle pratiche urbanistiche ha avuto inizio dal 02.01.1954.

Riguardo la tipologia edilizia, l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 01.09.1967, ciò si evince dal fatto che la planimetria catastale è stata inserita nell'anno 1955; l'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità né di dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici.

Si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in ordine alla diversa disposizione delle tramezzature interne, da regolarizzare mediante la presentazione all'Ag. delle Entrate di un documento DOCFA con causale "diversa disposizione delle tramezzature interne ed esatta rappresentazione grafica", i cui costi sono stati detratti dal valore totale dell'immobile applicando una riduzione pari al 3%.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone con pec del 02.09.2021 attestava che la richiesta di copia della pratica edilizia, non risultava presente agli atti dell'archivio, pertanto non poteva essere evasa.

Si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in ordine alla diversa disposizione delle tramezzature interne ed esterne, da regolarizzare mediante la presentazione all'Ag. delle Entrate di un documento DOCFA con causale "diversa disposizione delle tramezzature interne ed esatta rappresentazione grafica", i cui costi sono stati detratti dal valore totale dell'immobile applicando una riduzione pari al 3%.

ASTE
GIUDIZIARIE®

In definitiva:

Per l'immobile ubicato in via Gennaro Tescione n. 104, Caserta (CE), realizzato dall'I.A.C.P. della provincia di Caserta - Cantiere 8010, fatto salvo alcuni illeciti catastali sanabili, che non inficiano l'alienazione e la commerciabilità del bene, si ritiene pertanto garantita la legittimità urbanistica e la commerciabilità ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per l'immobile ubicato in Viale Kennedy n. 34, Mondragone (CE) realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 54 / 88 / 69 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mondragone il 20 settembre 1969, fatto salvo alcuni illeciti catastali sanabili, che non inficiano l'alienazione e la commerciabilità del bene, non è stato possibile verificare la rispondenza del provvedimento autorizzativo con lo stato dei luoghi, in quanto, come innanzi detto, la pratica edilizia non risulta agli atti dell'archivio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 7

Esperisca all'esito tentativo di conciliazione. Riferisca ogni altra circostanza ritenuta utile ai fini di giustizia. Dia conto della partecipazione o meno dei CTP alle operazioni peritali e, in caso di dissenso da parte di costoro non generico e motivato rispetto alle conclusioni rese, sottoponga le loro osservazioni a dettagliato vaglio critico.

In risposta al quesito in argomento, tenuto conto della difficoltà di coinvolgere le parti costituite e i convenuti contumaci, atteso che sono stati esperiti n. 2 tentativi di conciliazione (anno 2012 e 2017) non andati a buon fine, non si ravvisano i presupposti per un bonario componimento della lite.

Non sono stati nominati consulenti tecnici di parte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

37 / 41

3. CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si ribadiscono le conclusioni alle quali si è giunti.

- Il presente elaborato peritale, si riferisce allo scioglimento della comunione tra i gemani sig.ri

[REDACTED]

- I beni oggetto della massa da dividere consistono in:

Beni mobili

Libretti + buoni fruttiferi postali de cuius [REDACTED]

- € 62.311,70
- € 2.849,78
- € 1.049,81
- € 333,33

Totale € 66.544,63.

Le quote prelevate post-mortem ammontano a € 16.100,79

Le spese sostenute dagli eredi ammontano a € 17.485,08

Beni immobili

Appartamento (abitazione di tipo popolare A/4) ubicato in Caserta (CE) alla Via Gennaro Tescione n. 104 posto al primo piano (annessa cantinola al piano quinto) di un edificio residenziale di vecchia edificazione, distinto al N.C.E.U. del Comune di Caserta al:

Bene	FOGLIO	P.LLA	SUB	Z. C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA CATASTALE
1	27	5664	39	2	A/4	5	6,5 vani	Totale: 100 m ² Totale escluse aree scoperte**: 97 m ²	€ 386,05

Via Gennaro Tescione - Piano 1° - 5°

N.	INTESTATI dal 27.02.2008	Proprietà
1	[REDACTED]	1/10
2	[REDACTED]	1/10
3	[REDACTED]	1/10
4	[REDACTED]	1/10
5	[REDACTED]	1/10
6	[REDACTED]	1/10
7	[REDACTED]	1/10
8	[REDACTED]	1/10
9	[REDACTED]	1/10
10	[REDACTED]	1/10

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi n. 22 - 81100 Caserta - Mobile 347.7793553 - Tel./Fax 0823.210491

E-mail: arch.michelemarotta@gmail.com - Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

38 / 41

Appartamento (abitazione di tipo popolare A/4) ubicato in Mondragone (CE) in Viale Kennedy n. 34 posto al secondo piano di un edificio residenziale di vecchia edificazione, distinto al N.C.E.U. del Comune di Mondragone al:

Bene	FOGLIO	P.LLA	SUB	Z. C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA CATASTALE
2	19	895	9	-	A/4	3	4 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte**: 76 m ²	€ 202,45

Viale J.F. Kennedy n. 34 - Piano 2°

N.	INTESTATI dal 27.02.2008	Proprietà
1		1/10
2		1/10
3		1/10
4		1/10
5		1/10
6		1/10
7		1/10
8		1/10
9		1/10
10		1/10

- Per i beni mobili è stato predisposto un progetto di divisione con i relativi conguagli in denaro: **valore € 66.544,63 (Cfr. tabella pag. 23).**
- I beni immobili, non si prestano, per tipologia e conformazione strutturale, ad essere frazionati. Non esistono soluzioni in merito ad un eventuale divisione in quote proporzionali anche con eventuali conguagli, per cui il sottoscritto ha determinato il loro valore di mercato.
 - Appartamento ubicato in Caserta alla via G. Tescione 104 - Piano 1° - 5°: **valore € 111.000,00**
 - Appartamento ubicato in Mondragone (CE) in Viale J.F. Kennedy n. 34 - Piano 2°: **valore € 83.000,00**
- **Il valore complessivo della massa ereditaria assomma pertanto in € 260.544,63**

Bene immobile n.1 sito in via G. Tescione n. 104 Piano 1°- 5° - Int. 2 - Caserta (CE): valore € 111.000,00.

Bene immobile n.2 sito in viale J.F. Kennedy n. 34 - Piano 2° - Int. 9 - Mondragone (CE): valore € 83.000,00.

Beni mobili: valore € 66.544,63.

**Tabella riepilogativa
(Divisione dei beni mobili e immobili)**

N.	Eredi legittimi al 27.02.2008	Valore del Bene n. 1 Immobile in via G. Tescione n. 104 Caserta (CE) Quota spettante €	Valore del Bene n. 2 Immobile in Viale J.F. Kennedy n. 34 Mondragone (CE) Quota spettante €	Valore beni mobili conguaglio da avere €	Totale Quota spettante €
1		11.100,00	8.300,00	10.516,03	29.916,03
2		11.100,00	8.300,00	6.516,03	25.916,03
3		11.100,00	8.300,00	12.802,63	32.202,63
4		11.100,00	8.300,00	9.510,00	28.910,00
5		11.100,00	8.300,00	2.910,33	22.310,33
6		11.100,00	8.300,00	3.626,68	23.026,68
7		11.100,00	8.300,00	6.516,03	25.916,03
8		11.100,00	8.300,00	6.516,03	25.916,03
9		11.100,00	8.300,00	2.648,89	22.048,89
10		11.100,00	8.300,00	4.981,93	24.381,93
Totale		111.000,00	83.000,00	66.544,63	260.544,63

- Per l'immobile ubicato in via Gennaro Tescione n. 104, Caserta (CE), realizzato dall'I.A.C.P. della provincia di Caserta - Cantiere 8010, fatto salvo alcuni illeciti catastali sanabili, che non inficiano l'alienazione e la commerciabilità del bene, si ritiene pertanto garantita la legittimità urbanistica e la commerciabilità ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.
- Per l'immobile ubicato in Viale Kennedy n. 34, Mondragone (CE) realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 54 / 88 / 69 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mondragone il 20 settembre 1969, fatto salvo alcuni illeciti catastali sanabili, che non inficiano l'alienazione e la commerciabilità del bene, non è stato possibile verificare la rispondenza del provvedimento autorizzativo con lo stato dei luoghi, in quanto la pratica edilizia non risulta agli atti dell'archivio.



4. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- N. 2 verbali di accesso.
- Visure catastali, ispezioni ipotecarie, planimetrie catastali.
- Attestazioni urbanistiche Comune di Caserta e Comune di Mondragone.
- Specifica per la liquidazione delle competenze del C.T.U.



Con la presente relazione, costituita da numero pagine **41** e con numero **4** allegati, lo scrivente C.T.U. arch. Michele MAROTTA ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli con scrupolosa coscienza e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.



Caserta, li 28.10.2021



In fede, il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Michele Marotta

