

**Tribunale di Salerno**  
III Sezione Civile



G.I. Dott. Alessandro Brancaccio

**Causa di Divisione R.G.C. n. 4243/2016**  
**Udienza del 15/02/2017**



**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

(BOZZA DI C.T.U. ALLE PARTI DEPOSITATA IL 19-12-2016)

SULLA DIVISIONE DEI BENI IMMOBILISITI IN MONTECORVINO ROVELLA (Sa), LOC. VALLE S. ANDREA



ATTORE:

ITALFONDIARIO S.P.A. DIFESA DA: AVV. MICHELE FERRARI - VIA LUIGI LILIO, 95 - 00142 - ROMA;

CONVENUTO:

[REDACTED]

CONVENUTO:

[REDACTED]

CONVENUTO:

BANCA GENEROSO ANDRIA - DIFESA DA: AVV.<sup>TI</sup> D'ARAGONA CARMINE E MARCO - C.<sup>SO</sup> V. EMANUELE, N. 58 (84122) SALERNO;

CONVENUTO:

B.C.C. DI BATTIPAGLIA E M.NO ROVELLA (GIÀ CASSA R.A. - B.C.C. BATTIPAGLIA S.C.R.L. - DIFESA DA: AVV. ENRICO TEDESCO - VIA ARCE, 64 (84125) SALERNO;

CONVENUTO:

B.C.C. DI BATTIPAGLIA E M.NO ROVELLA (GIÀ CASSA R.A. - B.C.C. M.<sup>NO</sup> ROVELLA S.C.R.L. - DIFESA DA: AVV. ENRICO TEDESCO - VIA ARCE, 64 (84125) SALERNO;

CONVENUTO:

BANCA SELLA SUD ARDITI GALATI S.P.A. ANDRIA - DIFESA DA: AVV.<sup>TI</sup> D'ARAGONA CARMINE E MARCO - C.<sup>SO</sup> V. EMANUELE, N. 58 (84122) SALERNO.



## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Salvatore VITO, nato a Salerno lo 12.4.1967, con studio in Salerno alla Via N. Sauro, n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 3189, riceveva dal G.I. della Terza Sezione Civile del Tribunale di Salerno, dr. A. Brancaccio, nell'udienza del 14.09.2016, l'incarico di consulente tecnico relativamente al Giudizio di Divisione R.G.I. n. 5503/2012: Sestino Securitisation S.r.l. contro  ed altri, ed in particolare di rispondere ai seguenti quesiti:

1. *provveda il consulente ad individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
2. *desciva dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e/o fotografica;*
3. *predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, in maniera da consentire la formazione di lotti funzionalmente autonomi, anche mediante l'attuazione dei necessari frazionamenti ed accatastamenti;*
4. *qualora i beni non siano comodamente divisibili, illustri le ragioni dell'indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, esplicitando i criteri estimativi utilizzati;*
5. *quantifichi il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo ed il valore degli eventuali miglioramenti apportati;*
6. *verifichi se gli immobili presentano o meno i requisiti che ne garantiscano la conformità alle vigenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche e ne consentano la commerciabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003;*
7. *dica quant'altro eventualmente utile ai fini di giustizia.*

Il G.I. assegnava al C.T.U. termine fino al 15/12/2016 per trasmissione alle parti della relazione peritale; assegnava alle parti termine fino al 10/01/2017 per eventuali osservazioni; assegnava al C.T.U. termine fino al 30/01/2017 per il deposito della relazione, delle eventuali osservazioni e di un resoconto sulle stesse; rinviava il processo all'udienza del 15/02/2016.

## PARTE PRIMA: ATTIVITÀ SVOLTE

### 1) Analisi degli atti di causa

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'analisi degli atti di causa, di seguito elencati e brevemente descritti.

#### 1.1) Atto di intervento del 30/09/2004

Con atto di intervento, nella procedura esecutiva n. 554/1996 del R.G.E., depositato dall'avv. Enrico Tedesco con studio in Salerno alla Via A. Pirro, n. 12, la **Cassa Rurale ed Artigiana - B.C.C. di Battipaglia S.c.r.l.**, con sede in Battipaglia (Sa) alla Piazza A. De Curtis n. 1-2, P. Iva 00258900653, nella sua qualità di incorporante la B.C.C. di Giffoni V.P.



(Sa) S.c.a.r.l., giusta delibera di fusione per incorporazione del 2/06/2002, per atto notar Claudia Petraglia Rep. n. 8207, registrato ad Eboli il 12/06/2002 ed iscritto il 25/06/2002, nonché atto pubblico per notar Claudia Petraglia dell'11/07/2002 iscritto il 12/07/2002, **premessò:**

che l'istante è creditrice, nei confronti del sig. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, SP-26d, di una somma residua di € 13.414,14, oltre spese successive ed interessi legali, in virtù di contratto di mutuo ipotecario e di apertura di conto corrente con atto di garanzia ipotecaria redatto in data 13/06/1991 dal n.º dott. Giuseppina Capobianco, Rep. n. 47695, Racc. n. 7827, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 15/06/1991, ai nn. 15852/1749, registrato a Salerno il 24/06/1991 al n. 4525;

che a fronte di tale credito veniva costituita ipoteca sull'immobile costituito da fondo rustico e fabbricato rurale sito in Montecorvino Rovella (Sa) in località Valle S. Andrea, riportato, il terreno, nel N.C.T. del detto Comune al foglio n. 8, Partita 8103, p.ª 302, ed il fabbricato, accatastato giuste schede planimetriche presentate all'U.T.E. di Salerno in data 28/10/1983 e registrate ai n. 446 e 447, il tutto per 1/2<sup>1</sup> di proprietà della sig.ª \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ quale terza datrice di ipoteca. \_\_\_\_\_ che la Banca istante notificava, alla sig.ª \_\_\_\_\_, il contratto di mutuo ipotecario suddetto, in data 23/04/2004;

che il creditore è a conoscenza della pendenza nei confronti della terza datrice di ipoteca (sig.ª \_\_\_\_\_) del giudizio di espropriazione immobiliare pendente dinanzi al Tribunale di Salerno, relativo al pignoramento immobiliare del 23/09/1996, Rep. n. 3326, trascritto all'Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 4/10/1996 al n. 19377 del Reg. part., incardinato nella procedura esecutiva n. 554/96 del R.G.E. con cui la Banca Generoso Andria pignorava la suddetta quota di 1/2 dei beni di proprietà \_\_\_\_\_, tanto premesso la Banca Arditi Galati S.p.A., che aveva acquisito alcuni sportelli dal creditore precedente, interveniva nella procedura immobiliare n. 554/1996 del R.G.E., intentata dalla Banca Generoso Andria nei confronti della sig.ª \_\_\_\_\_ pendente dinanzi al Tribunale di Salerno, per l'importo complessivo di € 13.414,14 oltre interessi

<sup>1</sup> Per essere la restante quota di 1/2 dei suddetti beni di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ in virtù di donazione dai genitori di questi per n.º E. Rosapepe del 12/12/1981, Rep. n. 139810, Racc. n. 14887, registrato a Salerno il 23/12/1981 al n. 13617 e trascritto ivi il 30/12/1981 ai nn. 30882/25886, con cui si donava il fondo costituito dai terreni nel N.C.T. al fg. 8, p.lle 302 e 54, rispettivamente di m<sup>2</sup> 180 e m<sup>2</sup> 2054, su cui \_\_\_\_\_ costruiva un fabbricato rurale (in parziale difformità) e pertinenze agricole (in totale difformità).



convenzionali e spese successive, **chiedendo** di partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dei beni pignorati.

### 1.2) Atto di citazione per divisione del 27/04/2016

Con atto di citazione per divisione depositato in Cancelleria della III Sezione del Tribunale di Salerno in data 27/04/2016 dall'avv. Michele Ferrari, con studio legale in Roma alla Via L. Lilio n. 95, l'**Italfondiaro S.p.A.**, con sede in Roma alla Via Carucci, n. 131, P.Iva 00880671003, in qualità di procuratrice della **Sestino Securitisation S.r.l.**, con socio unico, società costituita ai sensi dell'art. 3 della L. n. 130 del 30/04/1999, con sede in Roma alla Via M. Carucci, n. 131, P.Iva 12642091008 e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Roma 35137.9, inserita nell'Elenco delle Società Veicolo tenuto presso la Banca d'Italia, **premessò che:**

in data 9/06/2014, la stessa **Sestino Securitisation S.r.l.** acquistava, da Banca Monte dei Paschi di Siena (MPS), con sede in Siena, P.<sup>zza</sup> Salimbeni, n. 3, P.Iva 00884060526, i crediti e gli interessi derivanti da finanziamenti chirografari e ipotecari o comunque crediti di altra natura vantati nei confronti di debitori classificati dalla cedente a sofferenza (in conformità alla circolare di Banca d'Italia n. 272/2008 e s.m.i.),

tra i crediti suddetti vi è quello di cui al decreto ingiuntivo n. 387/96 emesso in data 4/04/1996 dal Pretore di Salerno, con cui la cedente MPS S.p.A. intimava alla sig.ra

il pagamento di **€ 38.210,57**, oltre interessi, come da decreto ingiuntivo, dal 2/04/1996 fino al soddisfo;

che in forza del suddetto titolo la Banca creditrice (MPS S.p.A.), iscriveva in data 7/05/1996, ipoteca giudiziale presso i RR.II. di Salerno ai nn. 10540/1319, contro la sig.ra [ ] sugli immobili ubicati nel Comune di Montecorvino Rovella Loc. Valle S. Andrea, identificati nel C.T. al fg. **8**, p.lla **54** e p.la **302** e nelle schede di accatastamento n. **446** e n. **447** del 28.10.1983 (attualmente N.C.E.U.: fg. **8**, p.la **54**, sub **1**; sub **2**);

che la Banca Generoso Andria S.p.A. sottoponeva ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili di proprietà della sig.ra [ ] ubicati nel Comune di Montecorvino Rovella (Sa) e precisamente:

diritti di **1/2** della **piena proprietà** di un **fabbricato rurale** sito in M.<sup>no</sup> Rovella (Sa), località Valle S. Andrea, avente, al piano terra un **locale deposito** della superficie complessiva di 75,09 m<sup>2</sup> circa, con adiacente androne e vano scale a servizio del superiore piano abitativo, riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p.la **54**, sub **1**, categoria C/2, piano T, m<sup>2</sup> 62,00, cl. 7 (già scheda n. 446 del 28/10/1983) ed **appartamento** al piano primo, della superficie complessiva di 164,40 m<sup>2</sup>, nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p.la **54**, sub **2**, categoria A/3, piano 1, vani 5,5, cl. 1 (già



scheda n. 447 del 28/10/1983); sono inclusi i diritti di **1/2** della **piena proprietà del terreno** di superficie complessiva di circa 2.054 m<sup>2</sup> circa, in parte corte di pertinenza del fabbricato suddetto ed in parte con entrostante piccola costruzione realizzata senza autorizzazione edilizia di circa m<sup>2</sup> 40,00, composta da n. 4 ambienti adibiti a pertinenze agricole quali deposito attrezzi e ricovero animali; riportato nel N.C.T. al fg. **8**, p.<sup>la</sup> **54**, di m<sup>2</sup> 2.054,00; sono altresì inclusi i diritti di **1/2** della **piena proprietà del terreno** confinante e porzione integrante della suddetta consistenza, di estensione complessiva pari a m<sup>2</sup> 180, riportato nel N.C.T. del suddetto Comune al fg. **8**, p.<sup>la</sup> **302**, partita 8103; l'atto di pignoramento veniva regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, in data 4/10/1996, al n. 19377 del Reg. part.; il giudizio di esecuzione instaurato a seguito del suindicato pignoramento veniva rubricato presso il Tribunale Civile di Salerno, Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari, al n. 554/1996 del R.G.E.;

i beni sottoposti ad esecuzione risultano nella contitolarità dei signori [redacted]

[redacted] per la quota di **1/2**, e di [redacted] per la (restante) quota di **1/2**<sup>2</sup>;

con ordinanza resa all'udienza tenutasi il 22/03/2016, il G.E. dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Salerno, dott. A. Brancaccio, sospendeva la procedura esecutiva R.G.E. n. 554/96, disponendo l'inizio del giudizio di divisione con onere per il creditore precedente o surrogante di procedere alla notifica dell'atto di divisione;

con la medesima ordinanza veniva fissata l'udienza per l'inizio del giudizio di divisione al 6/07/2016;

in ragione di quanto sopra, il predetto atto veniva notificato anche alla Banca Generoso Andria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, creditore iscritto nella procedura esecutiva,

tanto premesso, **Italfondiaro S.p.A.**, nella sua qualità di procuratore di **Sestino Securitisation S.r.l.**, citava:

1. la sig.<sup>ra</sup> [redacted] come sopra identificata;
2. la sig.<sup>ra</sup> [redacted] e sopra identificata;
3. la **Banca Arditi Galati S.p.A.**, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, con sede in Viale Marconi, n. 45, Lecce, c.f.: 00159470756;

<sup>2</sup> L'intestazione della quota di 1/2 dei beni oggetto divisione a [redacted] come descritta nell'atto di citazione per divisione, è errata; in base agli atti di provenienza, la suddetta quota di 1/2 è invece intestata a [redacted] (n. a [redacted]), come sarà chiarito nel prosieguo del presente elaborato peritale.



4. la **Banca Generoso Andria S.p.A.**, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in Piazza Umberto I, n. 41, Giffoni Valle Piana (Sa), c.f.: 00170200653;
5. la **Cassa Rurale ed Artigiana - Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella S.c.r.l.**, in persona del suo legale rappresentante pro tempore con sede in Piazza A. De Curtis n. 1-2, Battipaglia (Sa), c.f.: 00258900653;
6. la **Banca di Credito Cooperativo di Montecorvino Rovella S.c.r.l.** in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in Piazza A. De Curtis n. 1-2, Battipaglia (Sa), c.f.: 00258900653,

a comparire dinanzi al Tribunale Ordinario di Salerno, giudice istruttore dott. A. Brancaccio, all'udienza presso il predetto Tribunale del 6/07/2016, con invito alle parti a costituirsi, **chiedendo**, nelle conclusioni, di voler disporre la divisione dei suddetti beni in relazione alle singole quote dei comproprietari, ed in caso di ravvisata non materiale divisibilità dei beni suddetti, ordinare la vendita, con successiva formazione di masse liquide da ripartire tra gli aventi diritto, dei beni seguenti:

**"Appartamento** sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Sa), località Valle Sant'Andrea, ubicato al primo piano, della superficie complessiva di 164,40 m<sup>2</sup>, composto da tre camere, due bagni, soggiorno, cucina ed ampio locale di servizio, con sovrastante sottotetto non abitabile e terrazzo di copertura, oltre androne d'ingresso e al piano terra e vano scala. Riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p.<sup>lla</sup> **54**, sub **2**, categoria A/3, piano 1, vani 5,5, cl. 1 (già scheda n. 447 del 28/10/1983);

**Locale deposito** sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Sa), località Valle Sant'Andrea, ubicato al piano terra, della superficie complessiva di 75,09 m<sup>2</sup> circa, con adiacente androne e vano scale a servizio del superiore piano abitativo. Riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p.<sup>lla</sup> **54**, sub **1**, categoria C/2, piano T, cl. 7, m<sup>2</sup> 62,00 (già scheda n. 446 del 28/10/1983);

**Terreno** sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Sa), località Valle Sant'Andrea, al piano terra, di superficie complessiva di circa 2 054 m<sup>2</sup> circa, con entrostante il fabbricato suddetto ed una piccola costruzione realizzata senza autorizzazione edilizia di circa m<sup>2</sup> 40, composta da n. 4 ambienti adibiti a pertinenze agricole quali deposito attrezzi e ricovero animali. Riportato nel N.C.T. al fg. **8**, p.<sup>lla</sup> **54**, di m<sup>2</sup> 2 054,00;

**Terreno** sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Sa), località Valle Sant'Andrea, di estensione complessiva pari a m<sup>2</sup> 180. Riportato nel N.C.T. del suddetto Comune al fg. **8**, p.<sup>lla</sup> **302**, partita 8103, di m<sup>2</sup> 180",

chiedendo altresì di porre tutte le spese del giudizio di divisione a carico dei condividenti.



### 1.3) Nomina del C.T.U. del 6/07/2016

Con ordinanza del 6/07/2016 la S.V.I. disponeva la consulenza tecnica d'ufficio finalizzata a verificare la sussistenza dei presupposti per una o più ipotesi di divisione del compendio pignorato, con la formazione di singole masse da attribuire ai dividendi in proprietà esclusiva, nominando a tal fine **il sottoscritto ingegnere** a comparire nell'udienza del **14/09/2016** per il giuramento di rito.

### 1.4) Atto di comparsa di costituzione e risposta

Con presente atto, del 6/07/2016 presentato dall'avv. Enrico Tedesco, con studio legale in Salerno, alla Via Arce, n. 64, l'istante Cassa Rurale ed Artigiana di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella Soc. Coop., ribadiva le ragioni del credito nei confronti del sig.  residente in  n. 12, della somma di **€ 13 414,14**, oltre spese successive ed interessi legali, in virtù di contratto di mutuo ipotecario e di apertura di conto corrente, stipulato tra le parti con atto redatto in data 13.06.1991 per n.º Giuseppina Capobianco, Rep. n. 47695, Racc. n. 7827, già riportato nel suesposto atto di intervento del 30/09/2004, chiedeva di costituirsi nel presente giudizio e la divisione dei seguenti beni:

**"Appartamento** sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, ubicato al primo piano, della superficie complessiva di 164,40 m<sup>2</sup>, composto da tre camere, due bagni, soggiorno, cucina ed ampio locale di servizio, con sovrastante sottotetto non abitabile e terrazzo di copertura, oltre l'androne d'ingresso al piano terra. Riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p. <sup>lla</sup> **54**, sub **2**, categoria A/3, piano 1, vani 5,5, cl. 1 (già scheda n. 447 del 28/10/1983);

**Locale deposito** sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, ubicato al piano terra, della superficie complessiva di 75,09 m<sup>2</sup> circa, con adiacente androne e vano scale a servizio del superiore piano abitativo. Riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p. <sup>lla</sup> **54**, sub **1**, categoria C/2, piano T, cl. 7, m<sup>2</sup> 62,00 (già scheda n. 446 del 28/10/1983);

**Terreno** sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, al piano terra, di superficie complessiva di circa 2.054 m<sup>2</sup> circa, con entrostante una piccola costruzione realizzata senza autorizzazione edilizia di circa m<sup>2</sup> 40, composta da n. 4 ambienti adibiti a pertinenze agricole quali deposito attrezzi e ricovero animali. Riportato nel N.C.T. al fg. **8**, p. <sup>lla</sup> **54**, di m<sup>2</sup> 2 054,00;

**Terreno** sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, di estensione complessiva pari a m<sup>2</sup> 180. Riportato nel N.C.T. del suddetto Comune al fg. **8**, p. <sup>lla</sup> **302**, partita 8103, di m<sup>2</sup> 180",

non modificando le domande originarie ne proponendone ulteriori.



### 1.5) Disposizione e nomina del C.T.U. nel giudizio di divisione

Con ordinanza del 6/07/2016, la S.V.I. disponeva l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio nel giudizio di divisione n. **4243/2016** dell'**R.G.C.**, finalizzata a verificare la sussistenza dei presupposti per una o più ipotesi di divisione del compendio pignorato, con la formazione di singole masse da attribuire ai dividendi in proprietà esclusiva, nominando a tal fine il **sottoscritto ingegnere** a comparire nell'udienza del **14/09/2016** per il giuramento di rito.

### 1.6) Conferimento incarico di CTU nella Giudizio di divisione R.G.C. 4243/2016

Nell'udienza del 14/09/2016 la S.V.I., G.E. del Tribunale di Salerno, dott. A. Brancaccio, conferiva al sottoscritto ingegnere, l'incarico di redigere elaborato peritale di divisione coi quesiti di cui in premessa.

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. **Individuazione dei beni oggetto di divisione**

#### 1.1 Quesito 1

*Provveda il consulente ad individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*

#### 1.2 Risposta al quesito 1

I beni oggetto della massa da dividere sono i seguenti:

**piena proprietà dell'appartamento** sito in M.<sup>no</sup> Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, ubicato al primo piano, della superficie complessiva di 164,40 m<sup>2</sup>, nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p.<sup>lla</sup> **54**, sub **2**, categoria A/3, piano 1, vani 5,5, cl. 1;

**piena proprietà del locale deposito** sito in M.<sup>no</sup> Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, ubicato al piano terra, della superficie complessiva di 75,09 m<sup>2</sup> circa, con adiacente androne e vano scale a servizio del superiore piano abitativo, riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p.<sup>lla</sup> **54**, sub **1**, categoria C/2, piano T, m<sup>2</sup> 62,00, cl. 7;

**piena proprietà del terreno** sito in M.<sup>no</sup> Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, al piano terra, di superficie complessiva di circa 2 054 m<sup>2</sup> circa, con entrostante una piccola costruzione realizzata senza autorizzazione edilizia di circa m<sup>2</sup> 40,00, composta da n. 4 ambienti adibiti a pertinenze agricole quali deposito attrezzi e ricovero animali; riportato nel N.C.T. al fg. **8**, p.<sup>lla</sup> **54**, di m<sup>2</sup> 2 054,00;

**piena proprietà del terreno** sito in M.<sup>no</sup> Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, di estensione complessiva pari a m<sup>2</sup> 180, riportato nel N.C.T. del suddetto Comune al fg. **8**, p.<sup>lla</sup> **302**, partita 8103, di m<sup>2</sup> 180.



In particolare detti beni sono quelli descritti nel verbale di pignoramento immobiliare del 23/09/1996, trascritto il 27/05/2016 all'Ufficio Provinciale del Territorio di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Reg. Gen. n. 21617, Reg. Part. 16958, rinnovazione di pignoramento immobiliare trascritto il 4/10/1996 ai nn. 23830/19377 (v. all.º 4.8), in favore della **Sestino Securitisation S.r.l.**<sup>3</sup>, con cui si pignorava la **quota di 1/2** di proprietà di [redacted]

[redacted] sui suddetti beni.

I suddetti beni appartengono a [redacted]

[redacted] ognuno per diritti di proprietà pari a **1/2**, in virtù di donazione fatta dai genitori del [redacted] per atto a rogito del n.º Elio Rosapepe del 12/12/1981, registrato a Salerno il 23/12/1981 al n. 13617 e trascritto in data 30/12/81 ai nn. 30882/25886 (v. all.º 3.1).

Nella visura catastale storica dei terreni siti in Montecorvino Rovella (Sa), località Valle Sant'Andrea, riportati nel N.C.T. del suddetto Comune al fg. **8**, p.ª **302** e **54**, partita 8103, di estensione rispettivamente pari a m² 180 e m² 2.054, (v. all.ª 2.6 e 2.7) gli intestati, [redacted] ciascuno per **1/2**, sono stati correttamente indicati come da atto di provenienza.

Nella visura catastale storica del fabbricato sito in Montecorvino Rovella (Sa), località Valle Sant'Andrea, riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p.ª **54**, **sub 1** e **sub 2**, gli intestati sono stati **erroneamente** indicati; infatti i diritti di proprietà vengono attribuiti (v. all.º 2.2 e 2.4) come segue:

a [redacted] come sopra identificati, ciascuno per **1/4**;

a [redacted] e al coniuge [redacted]

in regime di comunione dei beni, ciascuno per **1/4**.

Che la intestazione della suddetta particella nel N.C.E.U. del Comune di Montecorvino Rovella (Sa), al fg. **8**, n. **54**, **sub 1** e **sub 2**, ai signori [redacted] [redacted] ciascuno per diritti di **1/4** sia **errata**, è possibile affermarlo in quanto non esiste, tra le visure ipotecaria alcuna trascrizione attestante una cessione di diritti della suddetta particella, di 1/4, rispettivamente da [redacted]

Infatti dall'elenco sintetico delle formalità intestate a [redacted], estratto dall'Ufficio Provinciale, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, le possibili formalità nelle quali il [redacted] avrebbe potuto cedere o vendere la suddetta p.ª 54 al fg. 8 sono le formalità indicate ai n.ª **6**, **12**, **13** e **14** (v. all.º 4.2).

<sup>3</sup> Creditore procedente in virtù di acquisto di un pacchetto di crediti, dalla Banca Generoso Andria S.p.A..



La formalità al n. **6**, acquisita in nota estesa (v. all.<sup>to</sup> 4.4), del 13/09/1988, R. gen. 24469, R. part. n. 19379, si riferisce alla trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. di atto a rogito notaio Elio Rosapepe 27/08/ 1988, Rep. n. 193.589, con cui i coniugi [redacted]

[redacted] da una parte, e i coniugi [redacted]

[redacted] dall'altra, procedevano alla bonaria divisione di beni immobili siti in Montecorvino Rovella, pervenuti alle due coppie di coniugi in virtù dei titoli citati nell'atto suddetto, ed ad essi amichevolmente attribuiti nel modo seguente:

ai dividendi coniugi [redacted] veniva attribuiti parte del fondo, confinante con restante parte, con la Via Provinciale e beni [redacted] Nel tipo di frazionamento (allegato alla nota di trascrizione), al fg. 8, n. 375/a, seminativo arborato, are 9.65, R.D. £ 14475, e n. 402/a, di are 2.46, R.D. £ 3690, seminativo arborato:

ai dividendi coniugi [redacted] è stato attribuito la restante del fondo confinante con la parte di cui innanzi, attribuita ai coniugi [redacted]

[redacted] (?), in realtà [redacted] con beni di [redacted] e con la strada, salvo altri, terreni al fg. 8, n. 417 ex 375/b, di are 3,20, R.D. £ 4800 n. 418, ex 402/b, centiare 76, R.D. 1140, seminativo arborato.

*Pertanto, la suddetta divisione bonaria **non riguarda** cessioni di quote, della particella al fg. **8**, n. **54**, sub **1** e sub **2**, oggetto della presente divisione, da* [redacted]

La formalità n. **12** si riferisce ad un *Decreto di trasferimento di immobili* del 28/08/2000, Rep. n. 1671, per Tribunale di Salerno, trascritto alla Conservatoria RR.II. il 14/09/2000 al Reg. gen. 24786, Reg. part. 19550, con cui il sig. [redacted] cedeva i diritti di proprietà di **1/2** sui terreni siti in Montecorvino Rovella (Sa), località Valle S. Andrea, riportati nel N.C.T. del suddetto Comune al fg. **8**, p.lle **417** e **418**, alla figlia [redacted]; detti terreni non risultano oggetto del presente giudizio di divisione.

*Pertanto neanche la suddetta cessione di diritti **riguarda** cessioni di quota della particella al fg. **8**, n. **54**, sub **1** e sub **2**, da* [redacted]

La formalità n. **13** riguarda una cessione di diritti reali a titolo oneroso per n.<sup>o</sup> Sergio Barela del 19/10/2001, Rep. n. 54868, trascritta il 20/10/2001 alla Conservatoria RR.II. di Salerno, Reg. part. 22361, Reg. gen. 28822, con cui il sig. [redacted] cedeva alla figlia [redacted] i diritti di **1/2** dell'**appartamento** ed annessa **legnaia**, sito in Montecorvino Rovella alla P.<sup>za</sup> Gaurico, n. 10, riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **30**, p.<sup>lla</sup> **187** sub **2**; dunque, *neanche la suddetta cessione di diritti riguarda la particella al fg. **8**, p.lle **54**, sub **1** e sub **2***



La formalità n. 14 riguarda la nota di iscrizione contro [redacted] del 24/07/2014, Reg. part. 2423, Reg. gen. 28822, per atto di mutuo per n.º F. Amato di Cava de' Tirreni, Rep. n. 30015, con cui si iscriveva ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, in favore della UCB Credicare S.p.A., sull'appartamento con annessa legnaia, sito in Montecorvino Rovella alla P.ª Gaurico, n. 10, nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 30, p.ª 187 sub 2, **immobile non oggetto della presente divisione**; pertanto neanche quest'ultima iscrizione ipotecaria fa riferimento ad una cessione di diritti di proprietà pari a ad 1/2 della particella al fg. 8, n. 54, sub 1 e sub 2, dai coniugi [redacted] ai coniugi [redacted]

In definitiva, come sopra dimostrato, è possibile attestare che gli immobili oggetto di divisione, nel N.C.E.U. di Montecorvino Rovella (Sa), al fg. 8, particella 54, sub 1 e sub 2, sono di proprietà di [redacted]

[redacted] proprietaria per 1/2 e [redacted] proprietario per la restante metà; dunque, **dove ritenersi errata l'intestazione dei diritti di proprietà della particella riportata nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 8, n. 54, sub 1 e sub 2, ai signori [redacted] [redacted] ciascuno per diritti di proprietà pari a 250/1000, come riportato nelle relative visure storiche (v. all.º 2.2 e 2.4), mentre l'esatta intestazione della suddetta particella va attribuita, in virtù di atto pubblico per n.º Elio Rosapepe, registrato a Salerno il 23/12/1981 al n. 13617, trascritto in data 30/12/81 ai nn. 30882/25886 (v. all.º 3.1.), a [redacted] per diritti di proprietà pari a 500/1000 ciascuno.**

In definitiva i diritti di proprietà della particella nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 8, n. 54, sub 1 e sub 2, sono pervenuti a [redacted] per 1/2 ciascuno, in virtù di atto pubblico per n.º Elio Rosapepe, registrato a Salerno il 23/12/1981 al n. 13617 e trascritto in data 30/12/1981 ai nn. 30882/25886 (v. all.º 3.1.).

Devono ritenersi pertanto errate le intestazioni dei diritti di proprietà ai signori [redacted] [redacted] ciascuno per 250/1000, nelle visure catastali relative agli immobili siti in Montecorvino Rovella (Sa), località Valle S. Andrea riportati N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 8, p.ª 54, sub 1 e sub 2, mentre l'esatta intestazione, per quanto sopra dimostrato, va attribuita ai coniugi [redacted] [redacted] ciascuno per 1/2.

## 2. Descrizione e rappresentazione dei beni oggetto di divisione

### 2.1 Quesito 2

Descriva dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e/o fotografica.



## 2.2 Risposta al quesito 2

I **beni oggetto di divisione** consistono in un **compendio agricolo** sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Sa), in località Valle S. Andrea, Strada Provinciale 26d (v. foto 1.2), con accesso tramite stradina privata dalla stessa SP 26d.



**Fig. 1:** Sovr. stralcio di mappa e vista aerea col compendio oggetto di divisione in M.no Rovella, V. S. Andrea (Sa)  
Il compendio si compone di un fabbricato rurale avente:

**locale deposito**, al **piano terra**, della superficie complessiva di 75,09 m<sup>2</sup> circa, con adiacente androne e vano scale a servizio del superiore piano abitativo, riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p.<sup>la</sup> **54**, sub **1**, categoria C/2, piano T, m<sup>2</sup> 62,00, cl. 7 (già scheda n. 446 del 28/10/1983);

**appartamento**, al **piano primo**, della superficie complessiva di 164,40 m<sup>2</sup>, nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p.<sup>la</sup> **54**, sub **2**, categoria A/3, piano 1, vani 5,5, cl. 1 (già scheda n. 447 del 28/10/1983).

Il fabbricato insiste su un terreno nel C.T. del suddetto Comune, al fg. **8**, particella **54**, Area di enti urbani e promiscui (dal 14/09/2009), di superficie di 2.054 m<sup>2</sup>, costituente, in parte corte di pertinenza del fabbricato suddetto ed in parte terreno agricolo su cui sono stati realizzati, senza titolo edilizio, una **costruzione in muratura** di circa m<sup>2</sup> 55,00, composta da n. 4 ambienti adibiti a pertinenze agricole quali forno, deposito attrezzi e ricovero animali, ed una **baracca metallica**, di circa m<sup>2</sup> 45,00, per il deposito di attrezzature agricole.



Il **fabbricato rurale**, avente pianta di forma pressoché rettangolare, è disposto su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto; ha strutture composte da telai di travi e pilastri in cemento armato e solai latero-cementizi; le tamponature perimetrali sono in laterizi a doppia fodera con interposta camera d'aria; esternamente è rivestito con intonaco plastico tipo graffiato.

Il locale deposito, che ha accesso da due distinte aperture prospicienti il piazzale sudovest del fabbricato (v. foto 3), ha superficie di m<sup>2</sup> 75,00 circa; è distinto nel N.C.E.U. al fg. 8, p.<sup>l</sup> 54, sub 1; il locale ha il pavimento in graniglia di marmo e le pareti interne rifinite a pittura; vi è l'impianto elettrico; tramite un'apertura in questo locale, o da un'altra apertura posta sul piazzale sudovest si accede ad un'intercapedine perimetrale al fabbricato, adibita a deposito (cantina) e confinante col suddetto locale, di estensione di circa m<sup>2</sup> 62,70 da CUI è stato ricavato, tramite una parete interna di separazione, un **piccolo WC**, di m<sup>2</sup> 3,35, avente accesso indipendente dallo stesso piazzale sudovest (v. foto 2); l'intercapedine ed il piccolo WC, realizzati in difformità dal titolo edilizio, sono oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85, tuttora in corso.

Tramite un portoncino in alluminio anodizzato (v. foto 3), posto sul piazzale sudovest del fabbricato, si accede al vano scala comune che conduce al primo piano, dove vi è un pianerottolo di arrivo con due porte di caposcala; una di accesso all'**appartamento** per civile abitazione e l'altra di accesso ad un **vano** di m<sup>2</sup> 33,20, realizzato, anche questo in difformità dal titolo edilizio originario, oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85, tuttora in corso, adibito a **disimpegno**, che ha ulteriore accesso, mediante portoncino secondario, sul lato nordest del fabbricato, a quota m 3,40 m rispetto alla quota del piazzale sudovest, presa a riferimento, dove si trova il portoncino principale.

L'**appartamento** si compone di corridoio, cucina, tre camere dal letto, due bagni, cucina, soggiorno e disimpegno; vi è un balcone sul lato sudovest di estensione pari a m<sup>2</sup> 21,95; la pavimentazione nelle varie stanze è in monocottura; le pareti interne sono rivestite ad intonaco civile fine e pittura; la pavimentazione è in piastrelle ceramiche, nei bagni, come pure i rivestimenti, nei bagni e nella cucina; le porte interne sono in legno tamburato tipo Douglas tinto Noce; gli infissi sono in legno massello Douglas tinto Noce; l'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico di carico e scarico e impianto fognario; vi sono solo le tubazioni dell'impianto termico, in quanto i corpi radianti risultano smontati.

Tramite il vano scala si arriva al secondo piano dove si trova un pianerottolo di arrivo con due porte di caposcala; una di accesso al locale **sottotetto**, l'altra di accesso al **terrazzo**; il sottotetto ha superficie pari a 135 m<sup>2</sup> circa ed è al grezzo; è pavimentato in cemento battuto; la copertura ha tre falde ed è realizzata con struttura lignea e sovrastanti



tegole; l'altezza utile al colmo è di m 2,65, mentre alla gronda è di m 1,00; il terrazzo ha superficie utile di circa 30,30 m<sup>2</sup>.

Sulla porzione di corte esterna (particella fg. 8, n. 54) a terreno vegetale vi è un **manufatto agricolo**, realizzato in muratura portante e solaio piano di copertura latero-cementizio, con sovrastante manto di guaina impermeabile di estensione di circa m<sup>2</sup> 55,00, composto da quattro ambienti adibiti a pertinenze agricole quali forno, deposito attrezzi e porcile; le murature esterne del manufatto sono rivestite con intonaco civile e pittura; l'altezza utile del manufatto è di m 2,80; nelle vicinanze vi è anche una **baracca** metallica per il deposito di attrezzature agricole, di circa m<sup>2</sup> 45,00, avente pianta pressoché rettangolare e dimensioni m 8,00 x m 5,60; la copertura è a doppia falda inclinata, con struttura lignea leggera e sovrastante lamiera in acciaio zincato; ha altezza utile di m 4,60 al colmo e di m 3,00 alla gronda.

Il manufatto agricolo e la baracca venivano realizzati in assenza di titolo edilizio, pertanto in totale difformità.

### 3. Progetto di divisione

#### 3.1 Quesito 3:

*Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro, in maniera da consentire la formazione di lotti funzionalmente autonomi, anche mediante l'attuazione dei necessari frazionamenti ed accatastamenti.*

#### 3.2 Risposta al quesito 3

Non è possibile predisporre un progetto di divisione tra i condidenti coniugi e , per i motivi di cui al paragrafo successivo.

### 4. Ragioni di indivisibilità e stima del compendio agricolo

#### 4.1 Quesito 4:

*Qualora i beni non siano comodamente divisibili, illustri le ragioni dell'indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, esplicitando i criteri estimativi utilizzati;*

#### 4.2 Risposta al quesito 4

Il compendio è costituito da una corte comune, di 2 234 m<sup>2</sup>, su cui vi insistono: **fabbricato rurale**, (v. Tav. 1) avente tre unità immobiliari, ossia **locale deposito** (v. Tav. 2) al piano terra, di categoria C/2 di consistenza m<sup>2</sup> 62,00, superficie catastale m<sup>2</sup> 203,00, **appartamento** (v. Tav. 3), al piano primo, di categoria A/3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di m<sup>2</sup> 153,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte, m<sup>2</sup> 148,00, e **sottotetto** (v. Tav. 4), al piano secondo, non censito nel N.C.E.U., originariamente vuoto tecnico non accessibile, realizzato in difformità dal



titolo edilizio, di m<sup>2</sup> 135,00, di altezza utile al colmo di m 2,65, e alla gronda di m 1,00.

Detto fabbricato è oggetto domanda di condono ai sensi della L. 47/85, in corso;

manufatto per uso agricolo adibito a forno, deposito e ricovero animali (porcile) di circa m<sup>2</sup> 55,00, realizzato in assenza di titolo edilizio;

baracca metallica per deposito di attrezzature agricole, di circa m<sup>2</sup> 45,00, realizzata in assenza di titolo edilizio.

La diversa destinazione d'uso dei suddetti immobili, alcuni dei quali, peraltro, venivano realizzati in assenza di titolo edilizio, mentre per il fabbricato rurale è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/85 (v. all.<sup>to</sup> 7.8), tuttora in corso, è evidente una certa disomogeneità degli immobili che rende impossibile una divisione; inoltre ciascun immobile, per caratteristiche intrinseche, non è divisibile in due unità, aventi ciascuna pressoché la stessa consistenza immobiliare, dunque valori di stima simili (per esempio si può dividere in due, ciascuno con ingresso indipendente, il locale garage al piano terra del fabbricato rurale, con un divisorio interno, realizzando due locali garage di dimensioni pressoché uguali, ognuno con apertura propria, ma non si può dividere l'appartamento in due porzioni pressoché uguali, in quanto non è possibile che dette porzioni abbiano ognuna la propria porta di ingresso); per questi motivi non è possibile individuare due distinte masse immobiliari il cui valore di mercato risulti pressoché uguale, con conguagli minimi, da assegnarsi ai signori  comproprietari ognuno per metà.

Si procede con la determinazione del valore di mercato dell'intero compendio immobiliare specificando i criteri estimativi adottati.

In Tabella 1 si riporta la consistenza immobiliare del compendio secondo la norma UNI 10750 e l'All.<sup>to</sup> C del D.P.R. 138/98<sup>4</sup>.

#### <sup>4</sup> NORMA UNI 10750 - CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI FABBRICATI

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento.
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la Determinazione della Sup. Catastale delle Unità Immobiliari a Destinazione Ordinaria  
D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la Determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria



**Tabella 1:** Determinazione della consistenza del fabbricato pignorato secondo UNI 10750 e All. C, D.P.R. 138/98

Immobili	Sup. m <sup>2</sup>	Coefficiente (%)	Sup. comm. m <sup>2</sup>
Interna calpestabile app. <sup>to</sup> p.1° (sub 2)	132,25	100,00%	132,25
Muri esterni app. <sup>to</sup> p.1°	20,00	100,00%	20,00
Muri interni appartamento p.1°	6,33	100,00%	6,33
Balcone app. <sup>to</sup> p.1°	21,95	30,00%	6,58
Disimpegno (non comunicante)	33,20	25,00%	8,30
Muri perimetrali esterni disimp.	8,24	25,00%	2,47
Vano scala (computato una volta)	14,08	100,00%	14,08
Autorimessa non comunicante (p. t.)	75,00	25,00%	18,75
WC e ripostiglio (non com.)	6,80	25,00%	1,70
Deposito (cavedio non com.)	62,70	25,00%	15,67
Muri interni al p.t.	17,70	25,00%	4,42
Muri esterni al p.t.	28,80	25,00%	7,2
Sottotetto al 2° p. non comunicante	135,05	25,00%	33,76
Muri esterni sottotetto p.2°	20,00	25,00%	5,00
Terrazzo non comunicante	30,30	7,50%	2,27

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
    - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
    - del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
    - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
    - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
  - della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.
- Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.



Corte esc. pavimentata (fino alla sup. fabbricati)	278,78	10,00%	27,87
Corte esclusiva pavimentata	414,47	2,00%	8,28
Corte restante e terreno agricolo	1074,00	1,00%	10,74
Locale forno, deposito e ricovero animali	55,00	30,00%	16,50
Baracca a deposito attrezzi agricoli	45,00	15,00%	6,75
<b>Totale</b>			<b>348,92</b>

La superficie commerciale così determinata si approssima all'intero superiore, pertanto **349,00 m<sup>2</sup>**.

Si stima il più probabile valore di mercato del compendio agricolo prendendo a riferimento i valori unitari medi di mercato di beni simili per tipologia e ubicazione, forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

In Tabella 2 si riportano i valori unitari medi per immobili a tipologia Abitazioni di tipo economico (come risulta in fabbricato rurale che rappresenta la maggiore consistenza del compendio oggetto di stima - v. all.<sup>to</sup> 2.4) nel Comune di Montecorvino Rovella (Sa), fascia extraurbana, restante parte del territorio, codice R1, in cui ricade il compendio oggetto di divisione (località Valle Sant'Andrea/SP 26d).

**Tabella 2:** Valori u. medi di mercato per tipologia di immobile in z. R1 di M.no Rovella (Sa); O.M.I. Ag. Territorio

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	800	L
<u>Abitazioni di tipo economico</u>	<u>NORMALE</u>	<u>560</u>	<u>790</u>	<u>L</u>
Autorimesse	NORMALE	380	470	L
Box	NORMALE	760	1000	L

Dalla Tabella 2 si sceglie, essendo la categoria prevalente<sup>5</sup> del compendio appartamento A/3: abitazioni di tipo economico (v. all.<sup>to</sup> 2.4), la media dei valori di mercato unitari minimo e massimo per questa tipologia; si ha:

$$V. \text{ mercato unit. abitaz. economiche} = [(560 + 790,0)/2] \text{ €/m}^2 = 675,00 \text{ €/m}^2$$

Moltiplicando il suddetto valore per la superficie commerciale del compendio, si ha:

$$\text{Valore di mercato compendio} = 675,0 \text{ €/m}^2 * 349,00 \text{ m}^2 = 235.575,00 \text{ €}$$

<sup>5</sup> Come estensione e valore di mercato.



Il valore così determinato sarà modificato, moltiplicandolo per alcuni coefficienti cosiddetti "correttivi" per tenere conto della diversità di caratteristiche immobiliari tra gli immobili oggetto di stima e quelli ad essi simili; pertanto:

Coefficiente di differenziazione per immobili soggetti a vendita forzata = 0,85;

Coef. di diff. imm. immobili in difformità oggetto di condono e/o ripristino = 0,85;

Moltiplicando il coefficiente così ottenuto per il valore di mercato del compendio si ottiene il *più probabile valore di mercato del compendio stesso*:

V. mercato compendio = 0,85 \* 0,85 \* 235 575,00 €/m<sup>2</sup> = 170.202,93 €

A tale valore devono detrarsi i costi e gli oneri necessari al rilascio di P.d.C. in sanatoria, trattandosi di immobili oggetto di domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 (v. succ.<sup>vo</sup> § 6), pari ad € 14.448,00; pertanto si ha:

**Più prob. valore merc. compendio = 170.202,93 € - 14.448,00 € ≈ 155.755,00 €**

Pertanto il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di divisione è pari a:

**P. p. v. mercato compendio = 155.755,00<sup>6</sup> €**

(Centocinquantacinquemilasettecentocinquantacinque / 00 euro)

## 5. Ragioni di indivisibilità e stima del compendio agricolo

### 5.1 Quesito 5:

*Quantifichi il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo ed il valore degli eventuali miglioramenti apportati;*

### 5.2 Quesito 5:

Dal "Certificato di stato di famiglia e residenza storica" (v. all.<sup>to</sup> 5.1) rilasciato in data 28/11/2016 dall'Ufficiale dell'Anagrafe del Comune di \_\_\_\_\_ risulta che:

i coniugi \_\_\_\_\_ proprietari dei beni oggetto di divisione e stima, ciascuno per 1/2, e la figlia \_\_\_\_\_ non proprietaria dei beni oggetto di divisione e stima, nata a \_\_\_\_\_, risiedono nell'appartamento sito in località \_\_\_\_\_ del suddetto Comune dal 17/09/1981, fino alla data del presente incarico;

il sig. \_\_\_\_\_, figlio dei suddetti coniugi, non proprietario dei beni oggetto di divisione e stima, n. a \_\_\_\_\_, risiede nell'appartamento nel compendio dalla nascita, fino alla data del presente incarico;

la sig.<sup>ra</sup> \_\_\_\_\_, figlia dei suddetti coniugi, non proprietaria dei beni oggetto di divisione e stima (cfr. § 1.2), nata a \_\_\_\_\_, ha risieduto nell'appartamento suddetto dal 17/09/1981 al 25/11/1994; dal 25/11/1994 fino alla data del presente

<sup>6</sup> Vedi allegato 6: Borsini immobiliari di immobili in Montecorvino Rovella (Sa).



incarico risiede in \_\_\_\_\_, insieme al coniuge

Prima di procedere con la quantificazione del corrispettivo di godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, è necessario dare la definizione del termine "condividenti"; si definiscono condividenti "coloro che hanno in comunione alcuni beni e li stanno dividendo"; in altre parole i condividenti rappresentano i soggetti comproprietari di immobili, con volontà, in questo caso giuridica, di dividerli.

Di seguito si determina il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti, \_\_\_\_\_ comproprietari ognuno per metà degli immobili oggetto della presente divisione.

I beni suddetti sono stati nell'uso esclusivo di entrambi i condividenti, coniugi \_\_\_\_\_ dal 17/09/1981, fino al presente incarico (31/12/2016), né costoro vi hanno apportato miglioramenti; ricordando la formula dell'*accumulazione iniziale delle annualità di reddito, costanti e posticipate limitate*, si ha:

$$V_{gt, n} = A_i \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n} \quad (1)$$

dove:

$A_i$  è l'annualità di reddito percepito all'anno 1981;

$r$  è il saggio di capitalizzazione (fruttuosità del reddito) posto pari a 0,06<sup>7</sup>;

$q$  è la quota capitale pari a  $1+r = 1,06$ ;

$n_i$  è il numero di anni nel periodo di uso esclusivo, dal 1981 al 2016 (anni 35).

Il termine  $A_{i,1981}$  è l'annualità anticipata del reddito d'affitto, dal 2016 al 1981, ipotizzando, nelle anticipazioni, una svalutazione del canone di affitto pari al 2%; si ha:

$$A_{i,1} = \frac{C_{a, 2}}{(1-0,02)^3} \quad (2)$$

L'annualità di affitto al 2016 ( $C_{aff, 2016}$ ) si determina prendendo a riferimento i valori di affitto unitari medi mensili di beni simili per tipologia e ubicazione, forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) (v. Tabella 3), per immobili nel Comune di Montecorvino Rovella (Sa), a tipologia abitazioni di tipo economico, fascia extraurbana, restante parte del territorio, codice R1, riferiti al primo semestre 2016, in cui ricade il compendio oggetto di divisione (loc. Valle S. Andrea/SP 26d) (v. Tabella 3), moltiplicato per dodici mensilità.

**Tabella 3:** Valori unitari dei canoni d'affitto delle abitazioni in zona R1 (extraurbana) di M.no Rovella (Sa).

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locaz. (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Min	

<sup>7</sup> In via convenzionale.



Abitazioni civili	NORMALE	1,5	2	L
<u>Abitazioni di tipo economico</u>	<u>NORMALE</u>	1,4	2	L
Autorimesse	NORMALE	1,3	1,7	L
Box	NORMALE	2,1	2,9	L

Dalla Tabella 3, viste le caratteristiche immobiliari del compendio si sceglie il seguente valore unitario di locazione:

Canone di affitto unitario per mese = 1,4 €/mq. x mese;

La superficie convenzionale dell'immobile è pari a (v. Tabella 2):

Superficie Convenzionale (S.C.) = 325,00 mq.;

Il canone d'affitto mensile: 325,00 mq x 1,4 €/mq x mese = 455,00 €/mese

Il canone d'affitto annuale<sup>8</sup> (A<sub>i</sub>): 455,00 €/mese x 12 mesi = 5.460,00 €/anno

Con la (1) si riporta il canone di affitto annuale dal 2016 al 1981 posticipando l'annualità di affitto di 35 anni, fino al 2016.

Applicando la (2) ed ipotizzando, come già detto, una riduzione annua dell'affitto pari al 2% (indice Istat medio annuo) si ha:

$$A_{i,1} = \frac{C_a \cdot z}{(1 - 0,02)^3} = \frac{5.460 \text{ €/a}}{0,98^3} = 11.073,37 \text{ €/a}$$

Applicando la (1) al periodo di godimento (anni 35) si ottiene il valore di godimento:

$$V_{0,35} = A_{i,1} \cdot \frac{q^3 - 1}{r \cdot q^3} = 11.073,37 \cdot \frac{1,06^3 - 1}{0,06 \cdot 1,06^3} = 160.544,45 \text{ €}$$

Le risultanze dei corrispettivi di godimento del compendio nei due periodi suddetti, da parte dei condividenti, viene illustrato nella Tabella 4; si ha:

**Tabella 4:** Tabella dei valori di godimento degli immobili da parte dei condividenti, secondo l'uso esclusivo fatto

Periodo di uso immobili	VALORI DI GODIMENTO AI CONDIVIDENTI SECONDO L'USO DEGLI IMMOBILI		Totale (€)
	(€) (prop. <sup>ia</sup> per 1/2)	(€) (prop. <sup>ia</sup> per 1/2)	
<b>1981-2016</b>	<b>80.272,22</b>	<b>80.272,22</b>	<b>160.544,44</b>

Come già detto in precedenza, non sono state apportate migliorie ai beni suddetti.

I valori di godimento degli immobili dei due condividenti sono uguali fra loro in quanto i coniugi comproprietari ne hanno avuto l'uso congiunto nel medesimo periodo, dal 1981 al 2016 (v. Tabella 4); si noti che il valore complessivo di godimento, pari ad **€ 160,544,44**, è pari all'incirca al valore di stima dell'intero compendio pari a **€ 155.755,00** (cfr § 4.2); ciò

<sup>8</sup> Rappresenta il termine A<sub>i</sub>, ossia l'annualità di reddito al 2016.



dipende dal fatto che alcuni immobili del compendio non hanno redditività (come ad esempio quelli abusivi) ed inoltre che **tale periodo di godimento**, dal 1981, all'incirca l'anno in cui i condividenti iniziarono ad abitare gli immobili appena realizzati (al nuovo), fino ad oggi, 2016, in cui li abitano, in condizioni di degrado con la necessità di ricostruirli o quantomeno di intervenire con una manutenzione importante, **rappresenta il periodo di vita degli immobili stessi (35 anni circa)**; pertanto il valore di godimento totale, in questo caso coincide col valore di mercato.

## 6. **Stima del valore di godimento dei beni ed eventuali miglioramenti**

### 6.1 **Quesito 6:**

*Verifichi se gli immobili presentano o meno i requisiti che ne garantiscano la conformità alle vigenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche e ne consentano la commerciabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003;*

### 6.2 **Risposta al Quesito 6:**

In data 27/07/1976 il sig. [ ] proprietario di un fondo sito in Montecorvino Rovella (Sa), località Valle Sant'Andrea, riportato nel N.C.T. del suddetto Comune al fg. **8**, n. **302**, seminativo arborato, are 1,80, R.D. 11,70, R.A. £ 3,96 e n. **54**, seminativo arborato, are 20,54, R.D. £ 133,50, R.A. £ 45,19, presentava istanza, al Comune di Montecorvino Rovella (Sa), per il rilascio di licenza edilizia finalizzata alla costruzione di un fabbricato rurale sulle suddette particelle, allegandovi un progetto a firma del geom. [ ]

Il progetto prevedeva, come si evince dalla relazione tecnica (v. all.º 7.1), la costruzione di un fabbricato composto da piano terra, da adibirsi a locale deposito e stalla, e primo piano, da adibirsi ad appartamento destinato alla famiglia colonica.

In data 17/08/1976 il sig. [ ] (suocero di [ ]), a seguito di istanza, otteneva, dal Comune di Montecorvino Rovella (Sa), la **Licenza Edilizia n. 491/76**, per la costruzione del suddetto fabbricato rurale.

A seguito della suddetta licenza edilizia si costruiva un **fabbricato rurale** con le seguenti difformità:

1. al **piano terra si realizzava**, un piano terra a pianta di forma quadrilatera di dimensioni m (13,67x16,40 x12,88x15,69) (v. all.º Tav. 2), avente nella parte centrale il locale deposito, di m<sup>2</sup> 75,00 circa, l'androne con vano scala per accedere al piano primo di m<sup>2</sup> 17,05, entrambi costituenti il piano terra previsto in progetto, nonché un ripostiglio di m<sup>2</sup> 3,45 ed un deposito di m<sup>2</sup> 62,70 come intercapedine perimetrale ai suddetti locali, ricavato tra detti locali ed i muri di contenimento per realizzare il piano terra parzialmente interrato, **mentre il progetto prevedeva** una pianta tipo a forma



rettangolare delle dimensioni di m 10,80 x m 10,60, con tre distinti locali a deposito e vano scala di accesso al piano primo (v. all.<sup>to</sup> 7.3);

2. al **piano primo si realizzava**, un piano primo con pianta di forma quadrilatera di dimensioni m(13,67x16,40 x12,88x15,69) (v. all.<sup>to</sup> Tav. 3), con appartamento avente superficie utile interna di m<sup>2</sup> 132,25 circa, composto di ingresso, corridoio, soggiorno, tre camere da letto, cucina e doppi accessori, altezza utile m 2,91 e vano scala di m<sup>2</sup> 17,05 (v. Tav. 3), **mentre il progetto prevedeva una pianta tipo a forma rettangolare delle dimensioni di m 10,80 x m 10,60, con appartamento composto da ingresso, corridoio, tre vani, cucina e doppi accessori oltre vano scala (v. all.<sup>to</sup> 7.4);**
3. al **piano secondo si realizzava** un piano a pianta quadrilatera di dimensioni m(13,67x16,40x12,88x15,69) (v. all.<sup>to</sup> Tav. 4), con locale sottotetto praticabile di m<sup>2</sup>135,05, avente accesso da pianerottolo di arrivo nel vano scala, adibito a deposito e copertura a tripla falda inclinata con altezza utile al colmo di m 2,65 ed alla gronda di m1,00, e copertura del vano scala di tipo piana con altezza utile pari a m3,56, ed annesso terrazzino accessibile da pianerottolo e vano scala, di m<sup>2</sup> 30,30, **mentre il progetto prevedeva un vuoto tecnico sottotetto inaccessibile e adiacente corpo scala, di dimensioni in pianta pari a m 10,80x10,60; da progetto la copertura del sottotetto era a tre falde inclinate, come realizzata effettivamente, ma con altezza utile di m 2,00 al colmo e m 0,00 alla gronda; la copertura prevista per il vano scala era di tipo piana con altezza utile pari a m 2,20; (v. all.<sup>to</sup> 7.5 e 7.6).**

**Si realizzavano altresì, in totale difformità, il locale forno-deposito-porcile,** realizzato in blocchi di calcestruzzo alleggerito (v. foto n. 46, 47, 48 e 51), e copertura a solaio piano in latero-cemento, di superficie totale di m<sup>2</sup> 55,00 circa, altezza utile di m<sup>2</sup> 2,55, avente un locale adibito a forno di m<sup>2</sup> 19,25, un locale a deposito di m<sup>2</sup> 11,63, un locale a deposito di m<sup>2</sup> 6,30 ed un locale per ricovero animali (porcile) di m<sup>2</sup> 6,30, nonché la **baracca metallica** (v. foto n. 49) di m<sup>2</sup> 45,00, con copertura a doppia falda inclinata di altezza al colmo di m 4,60 circa ed alla gronda di m 3,00 circa.

Con atto di donazione del 12/12/1981, Rep. n. 139810, Racc. n. 14887, per n.<sup>o</sup> Elio Rosapepe iscritto al Collegio Notarile dei Distretti di Salerno, Vallo della Lucania e Sala Consilina, il sig. [redacted] ed ivi domiciliato, nella [redacted], **donava al figlio** [redacted]

[redacted] a [redacted] rispettivamente a titolo di anticipata successione per quota di legittima e a titolo di disponibile, ed in parti uguali tra di loro, quindi 1/2 ciascuno, il fondo rustico sito in Montecorvino Rovella, Contrada Valle S. Andrea s.n.c. (attuale Contrada Valle S. Andrea n. 12), distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al fg. 8, n. 302, seminativo arborato, di are 1,80, R.D. £. 11,70, R.A. £. 3,96 (piccolo terreno oggetto della presente divisione) e



n. 54, seminativo arborato di are 20,54, R.D. €. 133,50, R.A. €. 45,19 (terreni oggetto della presente divisione); con la donazione la titolarità della suddetta Licenza Edilizia n. 491/76, veniva di fatto, trasferita a [redacted]

In data 10/03/1986 prot. n. 3811, n. prog. 0048578400/1 e 0048578400/2, il sig. [redacted] presentava, domanda di **Condono Edilizio** ai sensi della **Legge 47/85**, rispettivamente per la costruzione del fabbricato rurale in difformità dalla Licenza edilizia n. 491/76; alla domanda si allegava un progetto a firma del geom. Enrico Baldi in cui si dichiaravano, relativamente al fabbricato rurale, una volumetria in difformità di m<sup>3</sup> 514,00, e corrispondente superficie di m<sup>2</sup> 146,06, oltre l'assentita volumetria di m<sup>3</sup> 732,00 e relativa superficie di m<sup>2</sup> 146,06.

In data 25/03/1988 il sig. [redacted] a seguito della nota del 25/01/1981, n. 1423 del Comune di Montecorvino Rovella (Sa), trasmetteva, allo stesso Comune, documentazione integrativa con descrizione delle opere in difformità, rilievi fotografici, grafici di progetto, certificato dell'Ufficio di Collocamento, ricevuta del Catasto, dichiarazione sostitutiva comprovante l'epoca dell'abuso, planimetria generale e titolo di proprietà; nella lettera di trasmissione, il sig. [redacted] dichiarava l'inutilità a trasmettere perizia giurata e certificato di idoneità statica delle opere, in quanto secondo i disposti dell'art. 35 comma b) della Legge 47/85, le opere abusive che si realizzavano erano inferiori a 450 m<sup>3</sup>.

Nella relazione integrativa, firmata dal sig. [redacted] questi dichiarava che, in virtù della Licenza edilizia n. 491 del 17/08/1976, rilasciata dal Sindaco di Montecorvino Rovella (Sa), per la costruzione di un fabbricato rurale in località Valle Sant'Andrea, si realizzava l'opera così come autorizzata e che a distanza di circa un mese dalla ultimazione delle strutture portanti, cioè nel dicembre 1976, si rendevano necessari lavori di allargamento al predetto fabbricato con la realizzazione di un'intercapedine al piano terra, e corrispondente ampliamento dell'appartamento al piano primo, nonché la costruzione di un manufatto per forno-stalla-porcile. Nella descrizione delle opere si calcolava una superficie e volumetria in ampliamento pari rispettivamente, per il fabbricato rurale, a m<sup>2</sup> 66,93 e m<sup>3</sup> 435,04 e per il manufatto forno-stalla-porcile, a m<sup>2</sup> 44,07 e m<sup>3</sup> 120,82.

In data 3/02/1992, con prot. n. 1224, il Comune di Montecorvino Rovella (Sa) richiedeva al sig. [redacted] documentazione integrativa, finalizzata all'esame del Condono Edilizio, presentato in data 10/03/1986 (v. all.° 7.11).

Con Ordinanza Sindacale prot. del 16/07/1993 prot. n. 7579 (v. all.° 7.12), il Comune di Montecorvino Rovella (Sa), notificava al sig. [redacted] il diniego di sanatoria edilizia, respingendo la domanda Mod. 47/1985 R-D n. 38/67 del 10/03/1986 n. prot. 3811 presentata dallo stesso [redacted], in quanto incompleta della prescritta



documentazione sia amministrativa che tecnica e di quella prevista dalla Legge 47/85, con ricorso ai presupposti dell'art. 40<sup>o</sup> della Legge 47/85 e s.m.i..

In data 26/04/1994 il sig. [REDACTED] presentava, ad integrazione della domanda di condono edilizio n. 38/67, del 10/03/1986, prot. n. 3811, un progetto a firma dell'ing. [REDACTED], con studio in Montecorvino Rovella (Sa), allegandovi stralcio planimetrico, planimetria generale, piante, prospetti sezioni, calcolo plano-volumetrico, calcolo oblazione

**9° Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza**

1. Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di cui all'art. 31 per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al capo I. Le stesse sanzioni si applicano se, presentata la domanda, non viene effettuata la oblazione dovuta. [In ogni altra ipotesi di abusivismo, la presentazione della domanda dopo il termine del 30 settembre 1986, e comunque non oltre il 31 marzo 1987, comporta il pagamento di una somma pari al doppio dell'oblazione].

2. Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edificio o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° 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'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata.

3. Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa all'inesistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegate la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente.

4. Si applica in ogni caso il disposto del terzo comma dell'articolo 17 e del primo comma dell'art. 21.

5. Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.

6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

<sup>10</sup> Recentemente scomparso



(v. all.º 7.13), nonché perizia giurata, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica e verbale di giuramento (v. all.º 7.14).

Nel progetto a firma dell'ing. [ ] venivano indicati gli interventi in difformità relativi agli incrementi di superficie e volumetria del piano terra e del primo piano del fabbricato rurale senza indicare il sottotetto, che veniva realizzato rendendo praticabile ed incrementando una volumetria assentita nel progetto originario, come vuoto tecnico; né si indicava il manufatto forno-deposito-porcile, costruito in totale difformità, intervento quest'ultimo, che era stato dichiarato nel progetto precedente, presentato dal geom. Enrico Baldi ed allegato alla domanda di condono originaria del 10/03/1986, prot. n. 3811.

Con Provvedimento Sindacale del 2/02/1999, prot. n. 1554, notificato al sig. [ ] data 8/02/1999, prot. n. 222, il Sindaco di Montecorvino Rovella (Sa) annullava il diniego alla domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 comunicato con Provvedimento Sindacale del 16/07/1993, prot. n. 7579.

Con nota dell'11/08/1999, prot. 12536, l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecorvino Rovella (Sa) notificava, al sig. [ ] , in data 12/08/1999, prot. n. 1490, una richiesta di documentazione tecnica ad integrazione della pratica di condono suddetta; in particolare richiedeva la seguente documentazione:

1. *Svincolo idrogeologico;*
2. *Autorizzazione allo scarico;*
3. *Autocertificazione attestante la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.*

Tale documentazione, fino ad oggi non è stata prodotta dal sig. [ ]

In definitiva, anche in virtù di quanto è emerso dal colloquio che il sottoscritto ha avuto con il geom. [ ] Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecorvino Rovella (Sa), la conformità urbanistica e regolarità edilizia degli immobili oggetto del presente giudizio di divisione, alle vigenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche, è subordinata alla conclusione dell'iter della pratica di condono, già presentata per i suddetti immobili dal sig. [ ] , dunque al rilascio di P.d.C. in sanatoria ai sensi della L. 47/85, da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per il rilascio del P.d.C. da parte dell'Amministrazione Comunale è necessario che il sig. [ ] presenti, incaricando un ingegnere o architetto abilitato, la relazione di svincolo idrogeologico e l'autorizzazione allo scarico; dovrà produrre autocertificazione in cui attesti la sua qualità di imprenditore agricolo, come attività principale.

Bisogna precisare che, dal momento che sugli immobili suddetti non è stata prodotta la suddetta documentazione, non potendosi rilasciare P.d.C. in Sanatoria, allo stato attuale detti immobili devono ritenersi **privi della conformità urbanistica e regolarità edilizia.**



La conformità urbanistica e regolarità edilizia è subordinata al rilascio del PdC in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, solo per gli immobili compresi nella pratica integrativa di condono presentata dall'ing. R. Foglia.

Più in dettaglio, è possibile, a seguito di documentazione integrativa, che l'Amministrazione Comunale rilasci P.d.C. in Sanatoria solo per gli immobili in difformità compresi nel progetto dell'ing. [ ] (**piano terra e piano primo del fabbricato rurale**), mentre gli immobili (abusivi) non compresi nel suddetto progetto (**piano sottotetto del fabbricato rurale, il locale forno-deposito-porcile e baracca**) restano non sanabili.

Per questi ultimi immobili non vi è alcuna possibilità di sanatoria in quanto sono decorsi i termini della Legge 47/85 e perciò restano esclusi dalla domanda; né se ne prevede una riapertura dei termini ai sensi di legge; neanche si potrà presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, in quanto non sussistono le condizioni della doppia conformità, all'epoca della costruzione e alla data odierna; in particolare l'indice di fabbricabilità fondiaria per la zona agricola di Montecorvino Rovella (Sa), pari a 0,07 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (v. all. 7.18) non consente di realizzare ulteriori incrementi di volumetria, oltre quelli già realizzati.

Per suddette opere, dunque, per cui non vi è possibilità di sanatoria, dovrà essere ripristinato lo stato "quo ante" nel modo seguente:

al secondo piano del fabbricato rurale, **rendere vuoto tecnico inaccessibile l'attuale sottotetto praticabile, realizzando una muratura a chiusura della porta di accesso allo stesso locale sottotetto;**

demolire il manufatto adibito a forno-deposito-porcile (manufatto non sanabile);

demolizione della baracca metallica adibita a deposito (manufatto non sanabile).

Per la conformità urbanistica e regolarità edilizia degli immobili suscettibili di sanatoria (**piano terra e primo del fabbricato rurale**) è necessario, concludere l'iter di condono presentando, all'U.T. del Comune di Montecorvino R. (Sa) la seguente documentazione:

1. Svincolo idrogeologico;
2. Autorizzazione allo scarico;
3. Autocertificazione attestante la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.

Il manufatto forno-deposito-porcile e la baracca, per i motivi anzidetti, restano opere in totale difformità, non sanabili.

Relativamente al sottotetto, che in difformità si rendeva praticabile e con una maggiore volumetria rispetto alle previsioni di progetto, poiché, per il ripristino dello status quo ante, non è possibile demolire l'attuale copertura e ricostruire la stessa a quota di gronda e colmo come da progetto, in quanto ciò arrecherebbe pregiudizio alla statica del fabbricato, ci si limiterà a ripristinarlo come vuoto tecnico, come da progetto originario,



chiudendo la porta di accesso al locale con muratura in blocchi di calcestruzzo alleggerito, rivestita con intonaco e pittura.

Il costo delle suddette opere, che viene riportato nel computo metrico allegato (v. all.º 7.17) è pari ad € **8.015,04**; pertanto:

**Costo opere di ripristino status quo-ante = 8.015,04 €**

Il sottoscritto, insieme al geom. [ ] responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecorvino Rovella (Sa), ha proceduto a determinare gli oneri di oblazione ed oneri concessori per la definizione delle somme necessarie al rilascio di P.d.C. in Sanatoria; in particolare si è calcolato il contributo per oblazione, gli oneri concessori e gli oneri di urbanizzazione secondo le previsioni della Legge 47/85.

Calcolo Oblazione

Piano Terra: Superficie utile non residenziale (SUNR) in difformità

$$2,24 \text{ m} \times 10,58 \text{ m} = 23,70 \text{ m}^2;$$

$$(1,30\text{m} + 2,10\text{m})/2 * 15,27\text{m} = 25,96 \text{ m}^2;$$

$$(1,80\text{m} + 1,40\text{m})/2 * 7,85\text{m} = 12,56 \text{ m}^2;$$

$$(1,40\text{m} + 1,25\text{m})/2 * 2,53\text{m} = 3,35 \text{ m}^2.$$

Pertanto la superficie complessiva in difformità al piano terra è pari a:

$$S_{\text{diff. p.t.}} = 23,70 \text{ m}^2 + 25,96 \text{ m}^2 + 12,56 \text{ m}^2 + 3,35 \text{ m}^2 = 65,57 \text{ m}^2$$

Piano Primo: Superficie utile residenziale (SUR) in difformità

$$(1,30\text{m} + 1,80\text{m})/2 * 12,50\text{m} = 19,37 \text{ m}^2;$$

$$(2,50\text{m} + 3,30\text{m})/2 * 10,80\text{m} = 39,32 \text{ m}^2;$$

$$2,45 \text{ m} * 13,25 \text{ m} = 32,46 \text{ m}^2.$$

Pertanto la superficie complessiva in difformità al piano primo è pari a:

$$S_{\text{diff. p. 1}^\circ} = 19,37 \text{ m}^2 + 39,32 \text{ m}^2 + 32,46 \text{ m}^2 = 83,15 \text{ m}^2$$

Piano terra:  $65,57 \text{ m}^2 \times 0,60 = 39,34 \text{ m}^2;$

Piano primo:  $83,17 \text{ m}^2;$

Totale:  $39,34 \text{ m}^2 + 83,17 \text{ m}^2 = 122,51 \text{ m}^2.$

Calcolo oblazione:

$$\text{On. ob.} = 122,51 \text{ m}^2 \times 25.000 \text{ €/m}^2 = 3.062.750 \text{ €} = 1.581,78 \text{ €} + 100\%^{11} = \mathbf{3.163,56 \text{ €}}$$

Oneri Concessori

Superficie:

Piano terra:  $65,57 \text{ m}^2 \times 0,60 = 39,34 \text{ m}^2$

Piano primo:  $83,17 \text{ m}^2$

Totale:  $39,34 \text{ m}^2 + 83,17 \text{ m}^2 = 122,51 \text{ m}^2$

Calcolo oneri concessori:

$$\text{Contributo costo di costruzione} = 122,51 \text{ m}^2 \times 137.700 \text{ €} = 16.869.926,27 \text{ €}$$

<sup>11</sup> In misura doppia trattandosi di oblazione per opere relative al condono L. 47/85



$$\text{Aliquota}_{(6,65\%)} = 0,065 \times 16.869.926,27 \text{ €} = 1.054.351,68 \text{ €} = \mathbf{544,53 \text{ €}}$$

Oneri di Urbanizzazione

Volume:

$$\text{Piano terra:} \quad 65,57 \text{ m}^2 \times 3,38 \text{ m} = 212,63 \text{ m}^3$$

$$\text{Piano primo:} \quad 83,17 \text{ m}^2 \times 2,90 \text{ m} = 241,07 \text{ m}^3$$

$$\text{Totale:} \quad 212,63 \text{ m}^3 + 241,07 \text{ m}^3 = 453,70 \text{ m}^3$$

Oneri di urbanizzazione:

$$\text{Oneri di urbanizzazione} = 453,70 \text{ m}^3 \times 1.325 \text{ €/m}^3 = 601.152 \text{ €} = \mathbf{310,46 \text{ €}}$$

Sommando gli oneri concessori con gli oneri di urbanizzazione si ha:

$$\text{Contributo totale ordinario} = 544,53 \text{ €} + 310,46 \text{ €} = \mathbf{854,99 \text{ €}}$$

Trattandosi di opere oggetto di condono ai sensi della Legge 47/85 il contributo va riconosciuto in misura doppia; pertanto:

$$\text{Contributo totale oneri urb. per opere in diff.}^{\text{ra}} = 854,99 \text{ €} \times 2 = \mathbf{1.709,98}$$

Pertanto il contributo totale, somma del contributo degli oneri concessori e del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è pari a:

$$\text{Oneri concessori e di urbanizzazione} = 3.163,56 \text{ €} + 1.709,98 = \mathbf{4.873,54 \text{ €}}$$

Ai suddetti oneri vanno aggiunti le spese tecniche, da conferire ad un professionista abilitato, per la presentazione della documentazione integrativa necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, (redazione di relazione di svincolo idrogeologico, autorizzazione allo scarico, autocertificazione attestante la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale, quest'ultima a cura del proprietario o di chi ne farà le funzioni.

L'onorario per la redazione della relazione di svincolo idrogeologico e Autorizzazione allo scarico è pari a € 1.229,03 pari circa n. 155 vacanze, cui va aggiunto il contributo C.n.p.a.i.a. al 4% e l'Iva pari al 22% sul totale dell'onorario, pertanto **1.559,39 €**.

$$\text{Onorari per spese tecniche di chiusura pratica di condono} = \mathbf{1.559,39 \text{ €}}$$

Si precisa che, trattandosi pratica di condono già presentata ai sensi della Legge 47/85 nell'anno 1986, non è necessario il pagamento di ulteriori diritti di segreteria e di istruttoria.

Pertanto la somma dei costi e degli onorari di sanatoria, necessari per il rilascio di P.d.C. in sanatoria ai sensi della L. 47/85, è pari a:

$$\text{Oneri e sp. tec. per rilas. P.d.C. L. 47/85} = 4.873,54 \text{ €} + 1.559,39 \text{ €} = \mathbf{6.432,93 \text{ €}}$$

Il costo complessivo delle opere per il ripristino dello stato quo-ante (manufatti non sanabili) e gli oneri e spese tecniche per il rilascio di P.d.C. in sanatoria ai sensi della L. 47/85, è dato dalla somma dei rispettivi importi sopra calcolati; si ha:

$$\text{Op. rip. q.a. + Oneri e sp. tec. per P.d.C. sanat.} = 8.015,04 + 6.432,93 = \mathbf{14.447,97 \text{ €}}$$

Il suddetto valore si approssima all'intero superiore; si ha:

$$\text{Op. rip. q.a. + Oneri e sp. tec. per P.d.C. sanat.} = 14.447,97 \text{ €} \approx \mathbf{14.448,00 \text{ €}}$$



Tale importo va detratto al valore di mercato del compendio, trattandosi di costi ed oneri necessari per la commerciabilità del compendio oggetto di divisione giudiziaria.

Ritenendo di aver svolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica con allegati, con riserva di fornire eventuali chiarimenti.

Il sottoscritto deposita, via telematica, nei termini previsti dalla S.V.I., la presente relazione di divisione con allegati, e dichiara che le parti non hanno provveduto a nominare il C.T.P. entro la data del primo accesso, né a depositare eventuali osservazioni, come disposto dalla S.V.I. nell'udienza del 14.09.2016.

Salerno, lì 30.01.2017

Il C.T.U.



(Ing. Salvatore Vito)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

