

Tribunale di Salerno
III Sezione Civile

G.I. Dott. Alessandro Brancaccio

Causa di Divisione R.G.C. n. 4243/2016
Udienza del 07/06/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE INTEGRATIVA

ALLA C.T.U. DEPOSITATA IN DATA 1/02/2017

(SULLA DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI SITI IN MONTECORVINO ROVELLA (SA), LOC. VALLE S. ANDREA)

Salerno, lì 5/06/2017

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.™ D'ARAGONA CARMINE E MARCO - C.º 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.º 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.™ D'ARAGONA CARMINE E MARCO - C.º V. EMANUELE, N. 58 (84122) SALERNO.

Relazione integrativa alla di C.T.U. depositata in data 1/02/2017

Trib. di Sa - 3ª Sez. Civ. - Causa div. R.G.C. 4243/2016: Italfondiaro SpA Co/ [REDACTED]
Divisione immobili in comproprietà siti in Montecorvino Rovella (Sa), in località Valle S. Andrea sp.

1/11



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, **premessato che**

1. in data 1/02/2017 depositava, via telematica, presso la Terza Sezione Civile del Tribunale di Salerno, l'**elaborato peritale con allegati**, relativo al Giudizio di Divisione R.G.I. n. **5503/2012: Sestino Securitisation S.r.l. contro** [REDACTED]

2. in data 05/06/2017, il sig. [REDACTED] figlio della convenuta sig.^{ra} [REDACTED] consegnava al sottoscritto ingegnere copia dell'atto di cessione di quota immobiliare del 18/07/2001, Rep. N. 39929, Racc. n. 6157, per notaio Rotondano Rosalia, notaio in Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina; alla luce del suddetto atto notarile viene redatta la presente relazione integrativa a correzione dell'elaborato peritale di divisione depositato in data 1/02/2017.

In pratica nell'atto notarile suddetto, venivano ceduti:

- in virtù del **Fallimento** di [REDACTED]
[REDACTED]

regime di separazione dei beni ex art. 191 c.c., in seguito a Sentenza di Fallimento n. 44/96 del Tribunale di Salerno dell'1/03/1996, trascritta il 31/05/1999 ai n.ri 15988/12121, per il quale veniva nominata, col predetto provvedimento n. 44/96 Fall. e n. 4785 Camp. Fall., ed a comparire nel suddetto atto di cessione come parte venditrice, autorizzata con provvedimento del Giudice Delegato del 18/05/2001, Cron. n. 1576/01, la dott.^{ssa} **GATTOLA Fabiana**, dottore commercialista, nata a Salerno il 15/12/1965, domiciliata in Salerno, con studio alla Via Guglielmo da Ravenna, n. 5, C.F.: GTT FBN 65T55 H703T, curatore del suddetto Fallimento, che si costituiva in nome e per conto della massa dei creditori del fallito,

i seguenti beni a titolo oneroso (v. all. to 1):

- **1/2 della piena proprietà dell'appartamento** sito in M.º Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, ubicato al primo piano, della superficie complessiva di 164,40 m², nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p.ª **54**, sub **2**, categoria A/3, piano 1, vani 5,5, cl. 1;
- **1/2 della piena proprietà del locale deposito** sito in M.º Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, ubicato al piano terra, della superficie complessiva di 75,09 m² 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.ª **54**, sub **1**, categoria C/2, piano T, m² 62,00, cl. 7;
- **1/2 piena proprietà del terreno** sito in M.º Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, al piano terra, di superficie complessiva di circa 2 054 m² circa, con entrostante una piccola

Relazione integrativa alla di C.T.U. depositata in data 1/02/2017

Trib. di Sa - 3ª Sez. Civ. - Causa div. R.G.C. 4243/2016: Italfondario SpA [REDACTED]
Divisione immobili in comproprietà siti in Montecorvino Rovella (Sa), in località Valle S. Andrea [REDACTED]



costruzione realizzata senza autorizzazione edilizia di circa m² 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.^{lla} **54**, di m² 2 054,00;

- **1/2 della piena proprietà del terreno** sito in M.^{no} Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, di estensione complessiva pari a m² 180, riportato nel N.C.T. del suddetto Comune al fg. **8**, p.^{lla} **302**, partita 8103, di m² 180,

che venivano acquistati da:

- [redacted] coniugata in regime di comunione dei beni e [redacted] pianificatore, nato a [redacted]

In origine, la suddetta consistenza immobiliare perveniva al fallito sig. [redacted] per donazione paterna con atto a rogito notar Rosapepe Elio del 12/12/1981, registrato a Salerno il 23/12/1981 al n. 13617, trascritto il 30/12/1981 ai nn. 30882/25886 dei suddetti beni.

Quindi, in virtù di quanto sopra, ad integrazione e correzione dell'elaborato peritale depositato in data 1/02/2017, i beni oggetto della massa da dividere non sono quelli indicati nell'elaborato peritale depositato in data 1/02/2017, bensì i seguenti:

- **quota di 1/2 della piena proprietà dell'appartamento** sito in M.^{no} Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, ubicato al primo piano, della superficie complessiva di 164,40 m², nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. **8**, p.^{lla} **54**, sub **2**, categoria A/3, piano 1, vani 5,5, cl. 1;
- **quota di 1/2 della piena proprietà del locale deposito** sito in M.^{no} Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, ubicato al piano terra, della superficie complessiva di 75,09 m² 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.^{lla} **54**, sub **1**, categoria C/2, piano T, m² 62,00, cl. 7;
- **quota di 1/2 della piena proprietà del terreno** sito in M.^{no} Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, al piano terra, di superficie complessiva di circa 2 054 m² circa, con entrostante una piccola costruzione realizzata senza autorizzazione edilizia di circa m² 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.^{lla} **54**, di m² 2 054,00;
- **quota di 1/2 della piena proprietà del terreno** sito in M.^{no} Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, di estensione complessiva pari a m² 180, riportato nel N.C.T. del suddetto Comune al fg. **8**, p.^{lla} **302**, partita 8103, di m² 180.



Pertanto, in virtù del **suddetto atto di cessione di quota** (v. all.to 1) sono corrette le quote degli intestati delle visure storiche catastali degli immobili nel N.C.E.U. di Montecorvino Rovella (Sa):

- **Locale deposito (C/2) al fq. 8, p.^{na} 54, sub 1** (v. all.to 2.2 elab. perit. 1/02/2017);
- **Appartamento (A/3) al fq. 8, p.^{na} 54, sub 1** (v. all.to 2.4 elab. perit. 1/02/2017);
dove sono indicate le seguenti quote di proprietà agli intestati:

- [redacted] proprietà per **250/1000** in regime di separazione dei beni;

[redacted] proprietà per **250/1000** in regime di separazione dei beni;

[redacted] proprietà per **250/1000** in regime di comunione dei beni;

[redacted] proprietà per **250/1000** in regime di comunione dei beni.

Invece, in virtù del **suddetto atto di cessione di quota** (v. all.to 1) risultano non aggiornate, *per mancata voltura a seguito della suddetta cessione di quota*, le quote degli intestati delle visure storiche catastali dei terreni (pure compresi nell'atto di cessione) nel N.C.T. di Montecorvino Rovella (Sa):

- **Terreno (Semin. arb.)**, al fq. 8, p.^{na} 302, di are 1,80 (v. all. n. 2.6 elab. perit. 1/02/2017);
- **Corte (Ente urbano)** al fq. 8, p.^{na} 54 di are 20,54 (v. all.to 2.7 elab. perit. 1/02/2017),
intestate come di seguito:

- [redacted] proprietà per **1/2**;

[redacted] proprietà per **1/2**;

Nell'elaborato peritale del 1/02/2017 non si individuavano correttamente i beni oggetto di divisione per i seguenti motivi.

Dalle visure estese su debitore ([redacted]) e consorte ([redacted]) non scaturiva alcun atto di cessione o compravendita tale da potersi risalire all'atto di cessione di quota che avveniva per mezzo del Fallimento di [redacted] N. 44/96; infatti non vi è contezza del Fallimento nel fascicolo di causa, né l'atto di cessione suddetto poteva comparire da una ricerca per soggetto sullo stesso [redacted], perché questi non ne costituisce parte alcuna dell'atto, per essere, il Fallimento n. 44/96, in persona del Curatore fallimentare, parte cedente o venditrice e i coniugi [redacted] parte acquirente.



Inoltre risultava vana anche la ricerca dell'atto suddetto presso l'Archivio Notarile di Salerno, ricerca fuorviante a causa dell'errato (solo) cognome del notaio Capobianco¹ riportato nei passaggi indicati sulle visure catastali (v. all. n. 2.2 e 2.4 elab. peritale dell'1/02/2017), invece dell'esatta indicazione del notaio Rotondano Rosalia, non riportata nei passaggi delle suddette visure catastali, e a nulla serviva l'esatta indicazione, nei passaggi delle suddette visure dei fabbricati (con intestati aggiornati), della data dell'atto di cessione (18/07/2001).

Pertanto alla luce di quanto detto, la risposta al quesito 1 viene così modificata:

I beni oggetto della massa da dividere, in virtù dell'atto notarile di cessione di quota immobiliare del 18/07/2001, per notaio Rotondano Rosalia, notaio in Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina, Rep. N. 39929, Racc. n. 6157, sono i seguenti:

- **quota di 1/2 della piena proprietà dell'appartamento** sito in M.º Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, ubicato al primo piano, della superficie complessiva di 164,40 m², nel N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 8, p.ª 54, sub 2, categoria A/3, piano 1, vani 5,5, cl. 1;
- **quota di 1/2 della piena proprietà del locale deposito** sito in M.º Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, ubicato al piano terra, della superficie complessiva di 75,09 m² 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.ª 54, sub 1, categoria C/2, piano T, m² 62,00, cl. 7;
- **quota di 1/2 della piena proprietà del terreno** sito in M.º Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, al piano terra, di superficie complessiva di circa 2 054 m² circa, con entrostante una piccola costruzione realizzata senza autorizzazione edilizia di circa m² 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.ª 54, di m² 2 054,00;

quota di 1/2 della piena proprietà del terreno sito in M.º Rovella (Sa), Loc. Valle S. Andrea, di estensione complessiva pari a m² 180, riportato nel N.C.T. del suddetto Comune al fg. 8, p.ª 302, partita 8103, di m² 180.

La risposta al **quesito 2**: "Descriva dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e/o fotografica", relativa alla descrizione dei beni e relativa documentazione fotografica viene confermata integralmente, come pure i relativi allegati depositati in data 1/02/2017.

¹ Nell'atto di cessione di quota per notaio Rotondano, viene riportata l'ipoteca volontaria n. 1816 R.P. del 17/07/1993 per £. 210.000.000 sull'intera consistenza citata nell'atto, a favore della "Banca Generoso Andria S.p.A." con sede in Giffoni Valle Piana contro [redacted] garanzia di mutuo in £. 70.000.000 sovvenuto con atto notar Giuseppe Capobianco in data 15/07/1993



La risposta al **quesito 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", viene confermata; infatti se non risulta possibile predisporre un progetto di divisione, per le ragioni specificate in risposta al **quesito 4** dell'elaborato peritale dell'1/02/2017: "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", a maggior ragione risulteranno non divisibili i beni **oggetto di divisione, come sopra correttamente individuati.**

In pratica non è possibile dividere i beni oggetto di divisione (quota di 1/2 dell'intero compendio) in due quote uguali, cioè 1/4 dell'intero compendio:

1. in quanto, come per la divisione per metà dell'intero compendio erroneamente trattata nell'elaborato peritale originario, anche in questo caso sarebbero necessari interventi edilizi onerosi e tali da non minimizzare i conguagli per dividere in due quote uguali la metà dell'intero compendio (n. 2 quote di 1/4);
2. pur consentendo di non avere conguagli minimi, e per assurdo riuscendo a dividere i beni oggetto di divisione in n. 2 quote uguali (1/4 e 1/4), si verrebbe meno, relativamente alle due unità immobiliari (appartamento e deposito), al rispetto delle Norme Urbanistiche sulla superficie minima consentita, per l'appartamento, e al numero di ingressi minimo, per il deposito (si avrebbero appartamenti di pezzatura inferiore alla minima consentita per il monolocale e non sarebbe possibile realizzare n. 2 ingressi ai due depositi derivanti dalla divisione, per metà, della metà dell'intero deposito.

In risposta al **quesito 4**, poiché non è possibile dividere per metà la quota di 1/2 dei suddetti beni (beni oggetto di divisione), detta quota (1/2 dell'intero compendio) viene stimata per l'intero.

La risposta a **quesito 4** viene confermata rispetto a quella di cui allo stesso **quesito 4** dell'elaborato peritale dell'1/02/2017, a meno di dividere per 2 il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di divisione, essendo questi ultimi pari alla metà dell'intero compendio.

Il valore di mercato dell'intero compendio, come definito in risposta al **quesito 4** dell'elaborato peritale originario, è pari a:

Valore di mercato intero compendio = 155.755,00 €

Pertanto, alla luce di quanto esposto, il valore di mercato dei beni oggetto di divisione è:

Valore merc. beni ogg. div. (1/2 int. compendio) = 155.755,00 € / 2 = 77.877,50 €

La risposta al **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", trattato nell'elaborato peritale dell'1/02/2017 viene confermato, in quanto la variazione dei beni oggetto di divisione (dall'intero compendio alla quota di 1/2 di



questo, correttamente) non comporta alcuna variazione del valore di godimento degli immobili da parte dei dividendi, in quanto il godimento dei dividendi relativo all'intero compendio è lo stesso godimento dei dividendi, sui beni oggetto di divisione, ossia 1/2 dell'intero compendio.

La risposta al **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", trattando di requisiti atti a garantire la conformità e non riguardante la quota di proprietà dei beni oggetto di divisione, che appunto è variata alla luce di quanto esposto, resta invariata rispetto alla risposta al medesimo quesito 6 di cui all'elaborato peritale originario.

In particolare, poiché vengono trattati, nell'elaborato originario, anche i costi di condono affinché si garantiscano i requisiti di conformità relativi alle vigenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche, che ne consentano, altresì la commerciabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003, si conferma la trattazione circa il rendere conforme i beni oggetto di divisione, redatta nell'elaborato peritale originario in risposta al quesito 6, che non dipende dai beni oggetto di divisione, trattandosi di pratiche di condono o sanatoria mirate ad ottenere la regolarità edilizia dell'intero compendio suddetto, non essendo possibile ottenere detta regolarità edilizia su porzioni immobiliari derivanti dalla divisione dell'intero compendio (beni oggetto di divisione).

Gli oneri e spese di condono edilizio riportati nell'elaborato dell'1/02/2017, essendo i beni oggetto di divisione pari alla metà dell'intero compendio, vengono divisi per 2; si ha:

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 **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**) è pari ad € 8.015,04; **tale importo va diviso per tenere conto dei beni oggetto di divisione pari a 1/2 dell'intero compendio:**

Costo opere di ripristino status quo-ante = 8.015,04 € / 2 = 4.007,52 €

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

Relazione integrativa alla di C.T.U. depositata in data 1/02/2017
Trib. di Sa - 3ª Sez. Civ. - Causa div. R.G.C. 4243/2016: Italfondario SpA Co/
Divisione immobili in comproprietà siti in Montecorvino Rovella (Sa), in località Valle S. Andrea snc.



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:

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

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:

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

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:

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

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:

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

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

Oneri di Urbanizzazione

Volume:

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

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

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

Oneri di urbanizzazione:

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

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:

² In misura doppia trattandosi di oblazione per opere relative al condono L. 47/85



Contributo totale oneri urb. per opere in diff. r^a = 854,99 € x 2 = 1.709,98

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

Oneri concessori e di urbanizzazione = 3.163,56 € + 1.709,98 = 4.873,54 €

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 [REDACTED] 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 €**.

Oneri per spese tecniche di chiusura pratica di condono = 1.559,39 €

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:

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

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:

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

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

Op. rip. q.a. + Oneri e sp. tec. per P.d.C. sanat. = 14.447,97 € ≈ 14.448,00 €

Tale importo va diviso per 2 per tenere conto che i beni oggetto di divisione sono pari a 1/2 dell'intero compendio:

Op. rip. q.a. + On. e sp. tec. P.d.C. sanat. rel. a beni ogg. divis. = 7.224 €

Tale importo che rappresenta i costi e gli oneri necessari per sanare i beni oggetto di divisione, e dunque per renderli commerciabili, detratto al valore di mercato dei beni oggetti di divisione, come sopra determinato, consente di ottenere il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di divisione; si ha:

P. n. v. mercato beni oggetto di divisione = (77.877,50 € - 7.224 €) = 70.653,50 €

P.p.v.m. beni ogg. div. (1/2 comp.) = 70.653,50 €

(Settantamilaseicentocinquantatre / 50 euro)



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 integrativa di divisione con n. 1 allegato**, dichiarandosi disponibile per ogni ulteriore chiarimento.



Il C.T.U.

(Ing. Salvatore Vito)



Relazione integrativa alla di C.T.U. depositata in data 1/02/2017
Trib. di Sa - 3ª Sez. Civ. - Causa div. R.G.C. 4243/2016: Italfondario SpA Co.
Divisione immobili in comproprietà siti in Montecorvino Rovella (Sa), in località Valle S. Andrea s.m.

10/11





PARTE TERZA: ELENCO ALLEGATI

1. TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI AI COMPROPRIETARI

- 1.1 DONAZ. N.° E. ROSAPEPE 12/12/81, REG. SA 23/12/1981 N. 13617 E T. 30/12/81 NN. 30882/25886.

Salerno, li 5/06/2017



Il C.T.U.

(Ing. Salvatore Vito)



Relazione integrativa alla di C.T.U. depositata in data 1/02/2017

Trib. di Sa - 3ª Sez. Civ. - Causa div. R.G.C. 4243/2016: Italfondario SpA Co

Divisione immobili in comproprietà siti in Montecorvino Rovella (Sa), in località Valle S. Andrea s



11/11

