

STUDIO TECNICO PAOLILLO - FATTOROSI

Ing. Massimiliano PAOLILLO

Via Trara Genoino 6

84013 CAVA DE' TIRRENI

E-MAIL: paolillo-fattorosi@fastwebnet.it PEC: massimiliano.paolillo@ordingsa.it

Vertenza n. XXXX/ XXXX

XXXX ed altri

Contro

XXXX ed altri

Relazione di consulenza

Contenuto del fascicolo

- N. 1 foglio per tre facciate di verbali di accesso
- N. 10 foto dello stato dei luoghi
- N. 1 tavola dello stato attuale dei luoghi
- Tabella di calcolo del valore degli immobili
- Visura catastale storica ed aggiornata
- Planimetria catastale
- Elenco trascrizioni e alcune note di trascrizione
- Titoli abilitativi rinvenuti presso il Comune di Salerno
- Note di parte attrice con allegati

Vertenza n. XXXX/ XXXX tra XXXX e altri (attori) contro XXXX e altri
(convenuti)

Ill.mo Giudice

dottoressa Giuseppina Valiante

II Sezione civile

Tribunale di Salerno

Io sottoscritto ing. Massimiliano Paolillo sono stato nominato dal Tribunale di Salerno, II sezione civile, C.T.U. nella vertenza in epigrafe nell'udienza del 25 settembre 2023, avendo già prestato il giuramento di rito e ricevendo il seguente

MANDATO

“sottopone al CTU rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza di nomina”.

In tale ordinanza la S.V. ha formulato i seguenti quesiti:

- 1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, descriva il CTU, anche con riferimento ai titoli di provenienza, il bene oggetto di divisione e ne verifichi l'appartenenza al de cuius al momento dell'apertura della successione;*
- 2) *Descriva dettagliatamente il bene stesso e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 3) *Predisponga un progetto di comoda divisione in quote, con eventuali conguagli in denaro;*
- 4) *Ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
- 5) *rilevi se l'immobile presenti, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.*

Vertenza n. XXXX/ XXXX tra XXXX e altri (attori) contro XXXX e altri (convenuti)

Relazione di consulenza

Pagina 1 di 15

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il 09.10.2023, come comunicato alle parti: in tale occasione sono stati presenti, personalmente, gli attori XXXX, mentre per le parti convenute non è stato presente nessuno; per un disguido non è stato possibile accedere all'appartamento in quanto esso è disabitato e la chiave in possesso dei XXXX non apriva la porta.

A questo punto ho rinviato le operazioni peritali ad un nuovo sopralluogo da svolgersi il giorno 16.10.2023: in tale occasione alla presenza dell'attore XXXX ho proceduto ai rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato peritale.

Le operazioni peritali, oltre che sui luoghi di causa si sono svolte anche presso gli uffici del comune di Salerno per reperire la documentazione relativa alla conformità urbanistica degli immobili oggetto della controversia.

Nel corso delle operazioni peritali ho riscontrato che non è possibile definire bonariamente la controversia sia per la contumacia di alcuni condividenti, sia per il notevole numero di soggetti coinvolti con quote di proprietà dell'immobile.

Ho inviato alle parti una bozza dell'elaborato peritale assegnando alle stesse il termine stabilito dall S.V. per trasmettere note di parte con richieste di chiarimento ed integrazione: nel termine stabilito ho ricevuto solo le note della parte attrice cui risponderò in uno specifico paragrafo a valle delle risposte ai quesiti proposti.

RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI

1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, descriva il CTU, anche con riferimento ai titoli di provenienza, il bene oggetto di divisione e ne verifichi l'appartenenza al de cuius al momento dell'apertura della successione;*

Nel caso specifico della presente controversia i de cuius sono i fratelli XXXX; in particolare essi sono caratterizzati dai seguenti dati anagrafici:

- XXXX nato a XXXX il XXXX e deceduto il XXXX
- XXXX nato a XXXX il XXXX e deceduto il XXXX
- XXXX nato a XXXX il XXXX e deceduto il XXXX
- XXXX nato a XXXX il XXXX e deceduto il XXXX

I quattro fratelli XXXX acquistarono, in comunione tra di loro, un appartamento in Salerno, all'epoca via Irno, con atto per notaio XXXX del XXXX (atto con trascrizione immobiliare agli atti di causa). Tale appartamento è l'oggetto della controversia in quanto risulta ancora in comunione tra le parti, eredi dei de cuius.

Infatti l'immobile, dopo l'acquisto fatto nel 1957, non ha subito nessun trasferimento, per cui è pervenuto per successione ai rispettivi eredi di ciascuno dei de cuius: pertanto la quota di appartenenza di ciascun de cuius, pari a $\frac{1}{4}$, è caduta in successione ed è stata ripartita tra i vari conviventi.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno ho rinvenuto i passaggi intervenuti sull'immobile oggetto della controversia dal 1990 ad oggi, riscontrando che essi sono costituiti esclusivamente da denunce di successione, salvo un atto di accettazione dell'eredità; in particolare ho rinvenuto i seguenti atti:

- a) nota n. XXXX del XXXX della denuncia di successione di XXXX registrata a Sala Consilina il XXXX vol. XX den. XXX con la quale, tra l'altro, la quota dell'appartamento del de cuius è pervenuta all'unico figlio XXXX nato a XXXX il XXXX in quanto il coniuge superstite XXXX ha rinunciato all'eredità con atto della Pretura di Sala Consilina registrato il XXXX al n. XXXX (nota allegata alla presente relazione)

b) nota n. XXXX del XXXX della denuncia di successione di Paolo Biancamano registrata a Sala Consilina il XXXX vol. XXX n. XX con la quale, tra l'altro, la quota dell'appartamento del de cuius è pervenuta ai sei figli XXXX nato a XXXX il XXXX, XXXX nato a XXXX il XXXX, XXXX nato a XXXX il XXXX, XXXX nato a XXXX il XXXX, XXXX nato a XXXX il XXXX e XXXX nato a XXXX il XXXX (nota agli atti di causa di parte attrice)

c) nota n. XXXX del XXXX della denuncia di successione integrativa di XXXX registrata a XXXX il XXXX vol. XXXX n. XX (nota allegata alla presente relazione)

d) nota n. XXXX del XXXX della denuncia di successione di XXXX, figlio di XXXX, registrata a XXXX il XXXX vol. XXX n. XX con la quale, tra l'altro, la quota dell'appartamento del de cuius, pari a 1/24, è pervenuta al coniuge superstite XXXX nata a XXXX il XXXX ed ai tre figli XXXX nato a XXXX il XXXX, XXXX nata a XXXX il XXXX e XXXX nato a XXXX il XXXX (nota agli atti di causa di parte attrice)

e) nota n. XXXX del XXXX della denuncia di successione di XXXX registrata a XXXX il XXXX repertorio XXXX con la quale, tra l'altro, la quota dell'appartamento del de cuius è pervenuta alle due figlie XXXX nata a XXXX il XXXX e XXXX nata a XXXX il XXXX nonché, per rappresentazione della premorta figlia XXXX nata il XXXX e deceduta il XXXX, ai di lei figli XXXX nato a XXXX il XXXX, XXXX nato a XXXX il XXXX, XXXX nato a XXXX il XXXX e XXXX nata a XXXX il XXXX; inoltre il coniuge superstite XXXX ha rinunciato all'eredità con atto notaio XXXX del XXXX repertorio XXXX (nota allegata alla presente relazione)

f) nota n. XXXX del XXXX della denuncia di successione di XXXX registrata a XXXX il XXXX repertorio XXXX con la quale, tra l'altro, la quota dell'appartamento del de cuius è pervenuta ai quattro figli XXXX nato a XXXX il XXXX, XXXX nato a XXXX il XXXX, XXXX nato a XXXX il XXXX e XXXX nata a XXXX il XXXX; inoltre il coniuge superstite XXXX ha rinunciato all'eredità con atto del Tribunale di XXXX del XXXX RG XXXX Cron. XXXX (nota allegata alla presente relazione)

g) nota n. XXXX del XXXX della denuncia di successione di XXXX, figlio di XXXX, registrata a XXXX il XXXX vol. XXXX n. X con la quale, tra l'altro, la quota dell'appartamento del de cuius, pari a 1/4, è pervenuta ai due figli XXXX nata a XXXX il XXXX e XXXX nato a XXXX il XXXX, mentre il coniuge superstite XXXX ha rinunciato all'eredità (nota agli atti di causa di parte attrice)

h) nota n. XXXX del XXXX con la quale si trascrive nuovamente la denuncia di successione di XXXX di cui al precedente punto d)

i) nota n. XXXX del XXXX dell'atto per notaio XXXX del XXXX repertorio XXXX relativa all'accettazione dell'eredità di qualcuno degli eredi. Non è stato possibile recuperare il documento.

l) nota n. XXXX del XXXX della denuncia di successione integrativa di XXXX registrata a XXXX il XXXX vol. XXXX n. XXXX (nota allegata alla presente relazione).

Dall'esame delle note appena riportate si può riscontrare che sono state regolarmente denunciate le successioni di tutti e quattro i fratelli XXXX acquirenti dell'appartamento oggetto della controversia; inoltre nelle more sono intervenuti anche i decessi di alcuni aventi causa dei fratelli XXXX ed anche tali successioni sono state regolarmente denunciate.

In definitiva, allo stato attuale, la ripartizione delle quote dei diritti di proprietà sull'appartamento oggetto della controversia è la seguente:

Aventi causa da XXXX

- XXXX nato a XXXX il XXXX $\frac{54}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX $\frac{54}{432}$

Aventi causa da XXXX

- XXXX nato a XXXX il XXXX $\frac{36}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX $\frac{36}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX $\frac{9}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX $\frac{9}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX $\frac{9}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX $\frac{9}{432}$

Aventi causa da XXXX

- XXXX nato a XXXX il XXXX $\frac{27}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX $\frac{27}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX $\frac{27}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX $\frac{27}{432}$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Aventi causa da XXXX

- XXXX nato a XXXX il XXXX

$\frac{18}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX

$\frac{18}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX

$\frac{18}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX

$\frac{18}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX

$\frac{18}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX

$\frac{6}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX

$\frac{4}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX

$\frac{4}{432}$

- XXXX nato a XXXX il XXXX

$\frac{4}{432}$

Infine voglio segnalare che dalle ricerche ipotecarie effettuate non risultano iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli sull'appartamento oggetto della controversia.

2) *Descriva dettagliatamente il bene stesso e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*

Nel presente paragrafo procederò alla descrizione dettagliata del bene che si estrinseca nell'analisi della situazione catastale, di diritto e della legittimità urbanistica, nell'illustrazione delle caratteristiche della consistenza immobiliare e, infine, nella valutazione dello stesso.

Individuazione catastale, stato di diritto e legittimità urbanistica

L'appartamento oggetto della controversia è individuato, allo stato attuale, dalla seguente particella catastale censita al catasto fabbricati del comune di Salerno:

- foglio XX n. XX sub XX cat. A/2 (abitazione di tipo civile) classe 2 – XX vani – rendita XXXX euro

L'intestazione catastale della particella non risulta conforme con le quote dei diritti di proprietà riportate nella risposta al precedente quesito: infatti non risulta la voltura catastale conseguente alla denuncia di successione del de cuius XXXX.

Durante le operazioni peritali è apparso evidente che, allo stato attuale, l'appartamento è libero ed inutilizzato da molti anni.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato si trova in un'area omogenea del vigente Piano Urbanistico Comunale di Salerno denominata zona B regolata dagli articoli della Norme Tecniche di Attuazione al capo III, in particolare dagli articoli dal n. 83 al n. 93.

A seguito di accesso agli atti all'archivio del comune di Salerno ho reperito dei documenti relativi all'iter amministrativo seguito per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione del fabbricato in cui si trova l'appartamento, ma copia del titolo non è più disponibile, così come i grafici di progetto. In ogni caso vi è agli atti una lettera del XXXX con la quale l'ingegnere capo preannuncia al commissario prefettizio il suo parere favorevole; inoltre vi è il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Salerno con effetto a partire dal XXXX.

Agli atti del comune di Salerno vi è anche l'autorizzazione del Sindaco n. XXXX rilasciata il XXXX all'amministratore pro – tempore XXXX con la quale si consentiva la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria della facciata condominiale; inoltre vi è il verbale di sopralluogo dell'architetto XXXX dell'ufficio tecnico del comune di Salerno con la quale si fornivano alcune disposizioni in merito al colore da utilizzare. Anche tale pratica edilizia è priva di grafici.

In definitiva, dai documenti rinvenuti e da quanto emerso sullo stato dei luoghi, posso affermare che il fabbricato è stato legittimamente edificato prima del 01.09.1967 e l'appartamento oggetto della controversia non ha subito trasformazioni edilizie successivamente all'acquisto da parte dei fratelli XXXX; pertanto l'appartamento è legittimo dal punto di vista edilizio.

In allegato alla presente relazione riporto i titoli edilizi rinvenuti presso l'ufficio tecnico di Salerno.

Descrizione

Il fabbricato oggetto della controversia è situato nel comune di Salerno in un'area molto edificata del centro cittadino, in particolare alla via Silvio Baratta che si sviluppa lungo il corso del fiume Irno; si tratta di una zona con fabbricati condominiali a più piani fuori terra con attività commerciali al piano terra ed appartamenti ai piani in elevazione.

Il fabbricato a struttura portante in cemento armato si estende su sette piani fuori terra con copertura in parte a falde inclinate ed in parte a lastrico solare, mentre la compagnatura è in muratura: al piano terra si trovano ampi locali destinati ad attività commerciali che hanno accesso direttamente dalla pubblica via, mentre ai piani in elevazione si trovano gli appartamenti, anche se ho riscontrato, nel corso degli accessi, che alcuni di essi sono destinati ad uffici e studi professionali.

L'accesso ai piani in elevazione avviene direttamente dalla via Silvio Baratta e dall'androne condominiale può avvenire sia con la scala che con l'ascensore condominiale: l'appartamento oggetto della controversia si trova al primo piano; la porta di accesso all'immobile è quella posta sulla sinistra del ballatoio provenendo dalla rampa montante dal piano terra.

L'appartamento è completamente vuoto ed è costituito da cinque ambienti, una cucina e due piccoli bagni; inoltre vi sono due balconi, uno che si affaccia sul fiume Irno e l'altro che si affaccia su via Silvio Baratta.

Le finiture, le porte interne e gli infissi esterni sono tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato e ciò mostra inequivocabilmente l'assenza di interventi di manutenzione eseguiti dai de cuius sull'appartamento. In ogni caso lo stato di manutenzione dell'appartamento è scadente, così come la dotazione impiantistica.

Per quanto riguarda le dimensioni, l'altezza dell'appartamento è costante ed è pari a circa 320 cm, la superficie utile coperta è pari a di circa 141 mq, mentre quella scoperta dei balconi è pari a circa 22 mq.

Per ulteriori particolari rimando alle foto ed al grafico allegato alla presente relazione.

Valutazione

A questo punto è necessario procedere alla valutazione all'attualità dell'appartamento oggetto della controversia.

Per fare ciò utilizzo un metodo estimativo che si fonda sulla stima sintetica per comparazione, ma non utilizza direttamente il cosiddetto MCA (market comparison approach) in quanto questo si fonda sulla comparazione diretta con beni analoghi a quello oggetto di stima: purtroppo nel caso di specie non è stato possibile reperire degli immobili analoghi a quello oggetto di stima, i cosiddetti comparabili affidabili, cioè con caratteristiche dell'immobile, epoca e prezzo di compravendita noti, per cui procedo utilizzando i dati delle banche dati che fondano le loro quotazioni proprio sull'analisi di un ampio numero di compravendite determinando degli intervalli di valore unitario per ogni tipologia e destinazione di immobile; tenendo conto del valore medio dell'intervallo delle quotazioni delle banche dati, procedo ad applicare dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, rispetto a quelli che ordinariamente si trovano nell'area in cui ricade il fabbricato.

Utilizzando il metodo illustrato in premessa procedo al calcolo del valore attuale dell'appartamento oggetto della controversia.

Dall'esame della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, curata dall'Agenzia delle Entrate, ho verificato che all'attualità il fabbricato si trova al confine tra due zone in cui, le abitazione di tipo civile, sono quotate una tra un minimo di 1.900,00 euro/mq ed un massimo di 2.400,00 euro/mq con un valore medio pari a 2.150,00 euro/mq e l'altra tra un minimo di 1.900,00 euro/mq ed un massimo di 2.700,00 euro/mq con un valore medio pari a 2.300,00 euro/mq.

Analogamente ho rilevato le quotazioni immobiliari determinati sul sito www.borsinoimmobiliare.it nelle medesime zona analizzate dall'OMI riscontrando in un caso valori per appartamenti di fascia media tra un minimo di 1.848,00 euro/mq ed un massimo di 2.272,00 euro/mq con un valore medio pari a 2.060,00 euro/mq e nell'altro, sempre per appartamenti di fascia media, valori tra un minimo di 1956,00 euro/mq ed un massimo di 2.440,00 euro/mq con un valore medio pari a 2.198,00 euro/mq. Il valore di riferimento cui applicare i coefficienti correttivi è dato dal valore medio tra quelli forniti dalle banche dati consultate pari a 2.277,00 euro/mq.

I coefficienti correttivi applicati per l'appartamento sono i seguenti: lo stato conservativo esterno, valorizzato tra ottimo e scadente; lo stato conservativo interno, valorizzato tra ottimo e scadente; prospetti – lati di affaccio, valorizzati secondo il numero lati liberi; la modalità di accesso, valorizzata tra ostacolata, libera e agevole; gli impianti tecnologici, valorizzati tra ottimo e mediocre; il taglio dimensionale, valorizzato in base alle dimensioni del locale. Nella tabella allegata alla presente relazione sono riportati i valori attribuiti all'appartamento da cui risulta che il valore unitario di calcolo è pari a 1.770,01 euro/mq.

A questo punto occorre determinare la superficie di calcolo dell'appartamento che, nel caso specifico, è calcolata computando la superficie coperta utile in ragione della sua superficie effettiva e quello scoperta in ragione del 25% della sua superficie effettiva; pertanto la superficie

di calcolo è pari a $141 + 0,25 \cdot 22 = 146,50$ mq, per cui il valore attuale dell'appartamento è pari a $146,50 \cdot 1.770,01 = 259.306,47$ euro, in cifra tonda 259.000,00 euro.

3) *Predisponga un progetto di comoda divisione in quote, con eventuali conguagli in denaro;*

La comunione ereditaria venutasi a creare a seguito del decesso dei fratelli XXXX riguarda esclusivamente l'appartamento a via Silvio Baratta; inoltre i diritti di proprietà su tale appartamento sono ripartiti tra numerosi soggetti, ciascuno con quote piccole, al massimo pari al 12,50%. Anche se si volesse operare per stirpi, ciascuna di esse avrebbe diritti di proprietà pari a un quarto.

Tale premessa è necessaria per evidenziare come la redazione di un progetto divisionale con quote in natura sia tecnicamente impossibile, per cui vi sono solo due possibilità di scioglimento della comunione: si raggiunge un accordo per cui uno dei condividenti o una delle stirpi si attribuisce la piena proprietà dell'appartamento liquidando gli altri condividenti o le altre stirpi oppure, in mancanza di un accordo tra le parti, si pone in vendita all'asta l'appartamento ripartendo il ricavato tra i condividenti in ragione delle rispettive quote di proprietà.

A titolo puramente esemplificativo, qualora una delle stirpi aventi causa da uno dei fratelli XXXX si attribuisse la proprietà, essa dovrebbe versare a ciascuna delle altre stirpi un conguaglio monetario pari a $259.000,00 / 4 = 64.750,00$ euro; analogamente e sempre a titolo esemplificativo, nel caso di attribuzione della piena proprietà ad una sola delle maggiori quotiste, le sorelle XXXX, ella dovrebbe versare agli altri condividenti un conguaglio complessivo di

$$\frac{7 \cdot 259.000,00}{8} = 226.625,00 \text{ euro.}$$

4) *Ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

Come affermato in risposta al precedente quesito, l'immobile oggetto della controversia non è divisibile in più parti per le caratteristiche architettoniche che impediscono di realizzare più accessi indipendenti senza pregiudicare la sua funzionalità.

L'immobile è stato già valutato in risposta al secondo quesito nel quale ho anche illustrato gli elementi di stima e confronto assunti per la valutazione effettuata. Ribadisco che il valore attuale dell'immobile è pari a 259.000,00 euro.

5) *rilevi se l'immobile presenti, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.*

Già nella fase di descrizione dell'appartamento oggetto della controversia ho illustrato la situazione edilizia del fabbricato e dell'appartamento nello specifico: a tal proposito ho affermato che l'appartamento è legittimo dal punto di vista edilizio.

In ogni caso, allo stato attuale, esso non possiede ancora i requisiti di commerciabilità in quanto occorre procedere ad allineare l'intestazione catastale ai titoli di provenienza effettuando la voltura catastale non ancora effettuata.

Tale adempimento può essere facilmente realizzato, anche d'ufficio: come richiesto dalla parte attrice nella proprie note, mi rendo disponibile, ove opportunamente autorizzato dalla S.V., a predisporre la voltura catastale mancante, atteso che gli eredi del de cuius XXXX sono contumaci nel presente giudizio.

RISPOSTA ALLE NOTE TECNICHE DI PARTE

Come già detto in precedenza, in risposta alla bozza trasmessa ho ricevuto solo le note della parte attrice. Queste sono state redatte dal costituito CTP ingegnere XXXX: in tali note il CTP

pone la sua attenzione sulla valutazione dell'appartamento sottolineando che essa è sottostimata; in particolare evidenzia che nella suddivisione in zone del territorio del comune di Salerno che viene effettuata delle banche date immobiliari considerate, il fabbricato si trova al confine con una zona contigua che presenta quotazioni maggiori.

Ritengo che la contestazione del CTP sia fondata per cui emendo la risposta al quesito prendendo atto di quanto riportato nelle note di parte.

Inoltre il CTP evidenzia che la parte attrice ha provveduto alla voltura catastale conseguente la successione di XXXX figlio di XXXX nonché alla presentazione della planimetria catastale.

Poiché oggi l'unico ostacolo alla piena commerciabilità del bene è la voltura catastale conseguente alla successione di XXXX, essendo i suoi eredi contumaci nel presente giudizio, mi invita a chiedere alla S.V. l'autorizzazione a procedere d'ufficio a tale voltura.

Su tale aspetto sono disponibile a procedere alla voltura se la S.V. mi concederà la necessaria autorizzazione.

CONCLUSIONI

In conclusione alla presente relazione intendo evidenziare brevemente in pochi punti alcuni aspetti principali:

- i. La controversia verte sullo scioglimento di una comunione ereditaria su un appartamento creatasi a seguito del decesso dei fratelli XXXX;
- ii. Dalla documentazione agli atti e dalle ricerche effettuate ho riscontrato che l'appartamento era in possesso dei de cuius al momento della morte ed ho determinato le quote dei diritti di proprietà spettanti a ciascun convivente;
- iii. Ho descritto dal punto di vista catastale, urbanistico, edilizio e delle caratteristiche architettoniche e di manutenzione l'appartamento oggetto della controversia, determinandone il valore attuale;

- iv. Ho illustrato i motivi per cui non è possibile redarre un comodo progetto divisionale che prescinda da un accordo tra le parti;
- v. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Salerno ho riscontrato che l'appartamento oggetto della controversia è legittimo dal punto di vista edilizio;
- vi. Ho verificato che esso, però, non possiede i requisiti di commerciabilità previsti dalla legge 47/1985 e successive modificazione ed integrazioni in quanto sono necessari alcuni adempimenti;
- vii. Ho trasmesso alle parti una bozza dell'elaborato peritale assegnando un termine per trasmettere note di parte con richieste di chiarimento ed integrazione.
- viii. Nel termine stabilito ho ricevuto le note della parte attrice cui ho risposto in uno specifico paragrafo posto a valle della risposta al quesito.
- ix. Nel corso delle operazioni peritali ho riscontrato che non è possibile definire bonariamente la controversia sia per la contumacia di alcuni condividenti, sia per il notevole numero di soggetti coinvolti con quote di proprietà dell'immobile.

Ringraziando per la fiducia accordatami e ritenendo di aver **bene e fedelmente** adempiuto al mandato conferitomi, rimetto alla S.V. la presente relazione.

Cava de' Tirreni, gennaio 2024

Il C.T.U.
(ing. Massimiliano PAOLILLO)