

TRIBUNALE DI SALERNO

causa civile n.8332/2012 R.G. tra

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2° Sezione Civile

.....

Il G.U. : dott cons. Roberto Ricciardi

Il C.T.U. : dott. ing. Coviello Donato

.....

RELAZIONE

DEFINITIVA

di

di consulenza tecnica d'ufficio

Incarico

Lo scrivente ing. Coviello Donato, con studio in Salerno alla Via La Mennolella 111, nominato C.T.U. nella causa sopra menzionata, è stato invitato a comparire all'udienza dell'11/03/2015.

In tale data si recava nel gabinetto dell'Ill.mo Sig. Giudice, ove, dichiaratosi disposto ad accettare l'incarico prestava il giuramento e quindi riceveva l'incarico di cui al seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mandato

Il mandato ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice è il seguente:

- 1) individuare, descrivere anche graficamente e fotograficamente l'immobile oggetto di scioglimento di comunione;
- 2) valutare la possibilità tecnico-amministrative di formare un progetto di divisione in natura di due quote;
- 3) in caso di impossibilità alla divisione in natura, proceda alla stima e valutazione dell'immobile all'attualità, tenendo conto della legittimità urbanistica dello stesso e di ogni circostanza di fatto che è inerente ed interessa il valore venale;
- 4) individuare e quantificare le spese ordinarie e straordinarie sostenute dall'occupante sulla base della sola documentazione versata in atti;
- 5) Determini l'indennità di occupazione per il periodo che decorre dalla data di pubblicazione della Sentenza di divorzio (08/06/2010) a tutt'oggi;
- 6) riferisca quanto altro utile ai fini di giustizia.

I fatti di causa

Si riportano testualmente l'atto di citazione e la comparsa di costituzione.

Atto di citazione

- 1) Che, in data 02/10/1980 il signor _____ contraeva matrimonio concordatario in Roccapimonte (SA) con la sig.ra _____ nata a Duonv (Francia) il 27/06/1959 (v. allegato);
- 2) Che, da tale unione non sono nati figli;
- 3) Che, l'attore presentava ricorso, depositato in data 22/10/2001, al Tribunale di Salerno nei confronti della sig.ra _____ affinché venisse pronunciata la separazione tra gli stessi (v. allegato);
- 4) Che, il Tribunale di Salerno pronunciava la separazione personale dei coniugi con sentenza n. 2157/2006 con la quale autorizzava gli stessi a vivere separati con l'obbligo del mutuo rispetto, determinava in € 380.00 l'assegno

5) mensile che l'attore doveva corrispondere alla moglie a titolo di mantenimento, assegnava la casa coniugale alla moglie e compensava tra le parti le spese del giudizio (v. atto allegato);

Che con sentenza non definitiva n. 114/2009 il Tribunale di Salerno dichiarava la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra le dette parti e con successiva sentenza definitiva n. 1350/2010 depositata il 08/06/2010 lo stesso Tribunale rigettava la domanda di assegnazione della casa coniugale (di cui entrambi sono comproprietari al 50%) fatta alla sig.ra _____ e poneva a carico del _____ l'obbligo del pagamento di un assegno mensile di € 500,00;

6) Che circa la originaria casa coniugale i coniugi l'hanno acquistata per il prezzo originario di £ 28.000.000 (ventottomilionidilire) corrispondenti ad € 14.460,79. in regime di comunione legale dei beni con atto del 19/02/1992 in Salerno per notar Fulvio Ansalone rep. N. 65417; race. n. 17519. Detto immobile è sito nel Comune di Mercato San Severino al fraz. Ospizio, via Provinciale Camerelle e più precisamente: A) porzione di fabbricato sottotetto per civile abitazione confinante con scala, con proprietà _____ distinto in catasto urbano alla partita 4048.foglio 15 p.Ua 623, sub 21; B) locale cantinola in piano interrato, distinto col n. 4, partita n. 4048,foglio n. 15, numero 623/12, via Provinciale camerelle, int. 4, piano 1S, categoria C/6, classe 1, mq. 10, R.C. £ 9.400; C) locale cantinola in piano interrato distinto col n. 6, partita n. 4048, foglio n. 15, numero 623/14, via Provinciale Camerelle, int. 6, piano 1S, categoria C/2, classe 1, mq. 3, R.C. £ 2.580 (v. atto allegato);

7) Che stante: A) da una parte la cessazione dello stato giuridico patrimoniale della comunione legale tra i coniugi, a seguito della emissione delle sentenze sopra indicate (tanto quella di Separazione che di cessazione degli effetti civili del matrimonio); B) dall'altra parte la circostanza che entrambe le parti in causa vivono separatamente ed hanno formato nuovi nuclei familiari; è venuto meno qualsiasi interesse alla permanenza della comunione dei beni sopra riportati;

8) che la sig.ra _____ ad oggi e sin dalla separazione personale detiene il detto immobile. Ciò nonostante il fatto che il Tribunale di Salerno con la detta Sentenza definitiva di scioglimento del matrimonio ha rigettato la domanda di assegnazione della casa coniugale alla sig.ra _____

Che, quindi la sig.ra _____ a partire almeno dal 08/06/2010 ad oggi detiene senza alcuna autorizzazione dell'attore e contro la sua volontà il complesso immobiliare descritto al punto 6 del presente atto facente parte del fabbricato sito in Mercato San Severino, fraz. Ospizio, via Provinciale Canterelle. Ciò è fonte di danni per l'attore e fonte di illegittimo ed indebito arricchimento per la convenuta;

10) Che, stante tale situazione, l'attore, intende: A) chiedere lo scioglimento della comunione e la divisione del bene immobile come sopra descritto; B) ottenere il risarcimento di tutti i danni, e/o il pagamento di ogni indennizzo dovuto allo stesso in virtù di quanto sopra esposto ed in particolare per il fatto che la stessa convenuta nonostante il rigetto della domanda di assegnazione della detta casa, detiene contro la volontà de _____ gli immobili sopra descritti; C) il rilascio dei beni su descritti allo stato detenuto dalla convenuta contro la volontà dell'attore comunista;

11) Vani sono risultau tutti gli in via fata alla sig.ra lesta Algia di procedere alla divisione e di rilasciare l'immobile di cui è processo;

Tanto dedotto e rilevato, l'istante, come innanzi domiciliato, rapp.to e difeso

CITA

_____ nata il _____ e residente in Mercato San Severino (SA) _____ a comparire dinanzi al Tribunale di SALERNO per il giorno 21 Marzo 2013, locali soliti, ora di regolamento con il prosieguo, sez. e G.I a designarsi ai sensi dell'art. 168 *bis* c.p.c, con invito a costituirsi in cancelleria ai sensi e nelle forme stabilite dagli artt. 166 e 167, comma 1 e 2, c.p.c. nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata in codesto atto di citazione e con l'avvertimento che, in mancanza di tempestiva e rituale costituzione in giudizio nei termini indicati, incorrerà nelle preclusioni e decadenze di cui all'art. 38 e 167 c.p.c. e che oltre il termine stesso, non potranno, tra l'altro, più essere proposte le eccezioni processuali e di merito non rilevabili

d'ufficio ovvero, in caso di mancata costituzione, si procederà in sua contumacia affinché l'Ill.mo Giudicante voglia accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Accogliere la domanda e per l'effetto e previa declaratoria di responsabilità della convenuta in ordine ai fatti di cui in narrativa

a) accertare e dichiarare il diritto dell'attore allo scioglimento della comunione ed alla divisione dei beni di cui in narrativa nei confronti della convenuta sig.ra

b) Disporre lo scioglimento della comunione dei beni immobili sopra descritti attribuendo a ciascuno dei partecipanti alla comunione e previa formazione e valutazione della massa attiva, la proprietà di una porzione (50%) di essi corrispondente alla singole quote con ordine al conservatore della CCRRII di Salerno di procedere alle relative trascrizioni;

c) In subordine e nell'ipotesi di ritenuta indivisibilità procedere alla vendita dei beni con le relative conseguenze ed i relativi effetti con attribuzione del ricavato in proporzione delle rispettive quote;

d) In via ancora più subordinata attribuire l'intero immobile di cui è processo ad uno dei due comunisti con l'obbligo per quest'ultimo di pagare il valore corrispondente all'altra quota a favore dell'altro aggiungendo, o viceversa detraendo altresì la somma da pagare a a titolo di risarcimento danni e/o di ogni indennizzo a seconda se l'intero immobile venga attribuito alla convenuta o all'attore. In particolare nel primo caso e cioè ove l'immobile venga attribuito a Testa Algia porre a carico di quest'ultima oltre che il pagamento della quota spettante all'attore, anche il risarcimento dei danni e/o di ogni indennizzo spettante per i fatti di cui è processo. Viceversa nella ipotesi che il bene venga attribuito all'attore detrarre dall'importo dovuto alla convenuta tutto quanto dalla stessa dovuto a titolo di risarcimento danni e/o di ogni indennizzo o comunque accertare e dichiarare la compensazione tra i rispettivi crediti/debiti essendo entrambi omogenei, liquidi ed esigibili. Il tutto previa CTU che quantifichi il valore venale attuale del bene, quantifichi i danni e la rendita percepita dalla convenuta, tenendo conto dei canoni di locazione pattuiti in zona

per analoghi immobili. Ordinare al conservatore della CCRRII di Salerno di procedere alle relative trascrizioni;

e) Condannare la convenuta comunista al rilascio immediato dell'immobile di cui al punto 6 della premessa della citazione;

f) Condannare la convenuta comunista al pagamento per risarcimento di tutti i danni per i fatti descritti in narrativa previa CTU per la loro determinazione. Sul tutto condanna anche al pagamento degli interessi legali ed alla rivalutazione monetaria;

G) Previo accertamento anche a mezzo CTU e Rendiconto condannare in tutti i casi la convenuta comunista al pagamento e restrizione a favore dell'attore delle rendite effettive prodotte e/o di ogni indennizzo sin dal 08/06/2010 (data del deposito della sentenza n.1350/2010) relativamente gli immobili dalla stessa detenuti. Sul tutto condanna anche al pagamento degli interessi legali ed alla rivalutazione monetaria;

H) Condannare la convenuta al pagamento delle spese, diritti ed onorari di causa;

Comparsa di costituzione

Con atto di citazione notificato a mezzo posta il 10.12.2012, il sig.

conveniva in giudizio innanzi a codesta Ecc.ma Autorità per il giorno 21.03.2013, la sig.ra _____ premettendo che: a) che con sentenza definitiva n. 114/2009 il Tribunale di Salerno dichiarava la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra l'istante e l'odierna convenuta e con successiva sentenza definitiva n. 1350/2010 depositata l'08.06.2010 lo stesso Tribunale

rigettava la domanda di assegnazione della casa coniugale (di cui entrambi comproprietari al 50%) fatta dalla _____ e poneva a carico del sig _____ l'obbligo al pagamento di un assegno mensile di Euro 500.00; b) che la casa coniugale è composta da un immobile sito nel Comune di Mercato San Severino alla fraz. Ospizio; c) che ad oggi la sig.ra _____ detiene il detto immobile e che almeno dall'08.06.2010 lo detiene senza autorizzazione dell'attore e contro la sua volontà.

Tutto quanto premesso, l'attore chiedeva: a) lo scioglimento della comunione e la divisione del bene immobile; b) ottenere il risarcimento di tutti i

danni e/o il pagamento di ogni indennizzo, per il fatto che la sig.ra
nonostante il rigetto della domanda di assegnazione della casa coniugale, detiene
contro la volontà del l'immobile; c) il rilascio della casa coniugale. Si
costituisce in giudizio, con il presente atto, la convenuta a mezzo dei
sottoscritti procuratori, impugnando in toto quanto asserito e chiesto dall'attore
e chiedendo il rigetto della domanda così come proposta, in quanto del tutto
infondata in fatto ed in diritto

Conclusioni

Voglia l'Ecc.mo On.le Tribunale:

-Rigettare la domanda attorea perché inammissibile ed infondata in fatto ed
in diritto;

-Dichiarare cessato il regime giuridico di comunione e di conseguenza,
accertata la non comoda divisibilità del bene immobile, disporre ex art. 720 ce. la
vendita all'incanto del suddetto bene con conseguente distribuzione del prezzo
ricavato;

-Rigettare la richiesta di risarcimento danni e/o indennizzo perché
infondata, in subordine nella denegata ipotesi di accoglimento della stessa.
accertare e dichiarare la compensazione tra i crediti/ debiti sorti tra le parti.

-Vinte, le spese di giudizio con attribuzione ai sottoscritti procuratori
antistatali.

In via istruttoria, si chiede ammettersi CIU al fine di valutare e di
conseguenza determinare l'ammontare della quota spettante a ciascuna parte in
relazione ai rispettivi diritti, disponendo progetto di divisione, che possa condurre
all'attribuzione della quota agli aventi diritto.

Operazioni peritali

Le operazioni di consulenza sono iniziate sui luoghi di causa il giorno 26
Marzo 2015 e sono proseguite presso gli uffici del Comune di M. San Severino il
giorno 5 Maggio, come da allegata verbalizzazione.

Nel primo accesso si è provveduto alle debite constatazioni, rilevazioni
metriche e fotografiche dell'unità abitativa, dell'intera palazzina e delle aree
circostanti.

Nel secondo accesso, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di M. San Severino si è visurata l'intera pratica edilizia relativa alla Costruzione della palazzina in cui è l'unità abitativa, ritirando copia di quanto di utilità.

In possesso di tutti i dati necessari, sono passato a relazione rassegnando la presente Bozza che si trasmette alle parti concedendo termine per il suo esame fino al giorno 15 Gennaio 2016 entro il quale dovranno pervenire allo scrivente eventuali osservazioni e/o rilievi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA



CAPITOLO "A" – Individuazione e descrizione del BENE

A1) Il fabbricato

Il Bene oggetto di scioglimento di comunione tra i coniugi è costituito da una unità immobiliare adibita ad abitazione con pertinenze, il tutto facente parte di una palazzina per civili abitazioni sita in Mercato S. Severino, alla frazione S. Angelo, Via Fusara n.14 ed acquistato dalle parti in causa in regime di comunione legale, giusta atto per notaio Fulvio Ansalone rep.n.65417 e racc. n.17519 del 19/02/1992.

L'unità immobiliare in oggetto corrisponde, in particolare, ad un ex sottotetto di una palazzina costituita da piano interrato, piano rialzato + 3 livelli soprastanti, oltre al già ricordato sottotetto, oggi utilizzato come abitazione.

La palazzina è stata costruita nel 1976/77 giusta Licenza Edilizia in variante n.32/S del 6 Dicembre 1976 ed ha ricevuto il Permesso di Abitabilità il 29 Dicembre 1977 (si allega l'intera pratica edilizia).

Da un punto di vista costruttivo, si può riferire che trattasi di una palazzina di medie caratteristiche tecnologiche e di media consistenza complessiva.

Risulta realizzata con struttura portante in cls armato: fondazioni dirette, pilastri, travi e solai latero-cementizio armati, al pari della copertura a falde.

Le murature di perimetro sono in doppia fodera laterizia esternamente rivestita con intonaco cementizio e graffiato plastico.

L'accesso è unico ed è costituito da un portoncino a due ante in alluminio anodizzato, successivo androne in cui sono allocati i contatori elettrici, la cassetta delle poste e la bacheca condominiale, il vano ascensore perfettamente funzionante ed il corpo scale a due rampanti.

L'androne è pavimentato e rifinito nelle pareti e nel soffitto, al pari del corpo scale con pedate ed alzate ovvero con gradini in marmo, ringhiera in ferro, e pianerottoli di attesa con finestroni in vetro ed alluminio anodizzato.



Le condizioni attuali di conservazione della palazzina sono positive.

Si riportano in prosieguo una serie di fotografie che complessivamente bene rappresentano quanto finora descritto e nelle quali è dato anche vedere la rampa che porta al piano seminterrato e lo stesso piano seminterrato oggi destinato a box e ripostigli.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

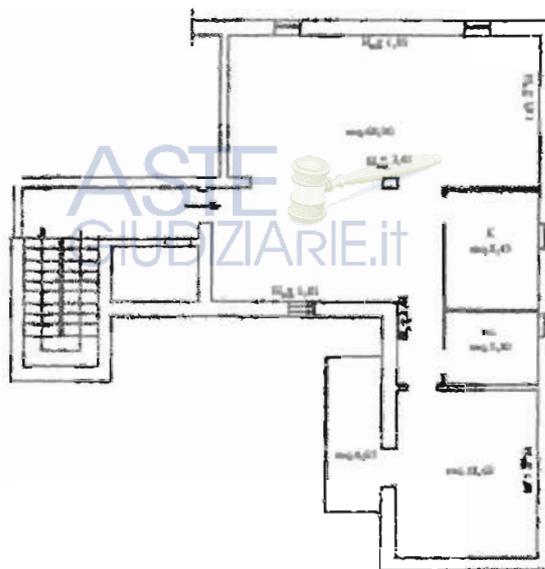
ASTE
GIUDIZIARIE.it

A2)II BENE oggetto di divisione

Come accennato in precedenza, oggetto di indagine e scioglimento di comunione è una unità immobiliare costituita da una porzione di sottotetto oggi utilizzata come abitazione e da due locali seminterrati di cui uno utilizzato come locale box ed uno come ripostiglio-deposito.

Il sottotetto è costituito da un ambiente di ingresso-soggiorno abbastanza grande con superficie utile di mq.60,90 provvisto di n.3 finestre, con altezza centrale di mt.2,41 e perimetrale di mt.1,81; seguono un vano cucina, un vano wc e stanza da letto ciascuno rispettivamente di mq.8,45, mq.5,30 e mq.16,60; è anche presente un balcone di superficie mq.6,65.

Si riporta in prosieguo rappresentazione planimetrica e documentazione fotografica dell'unità innanzi descritta.

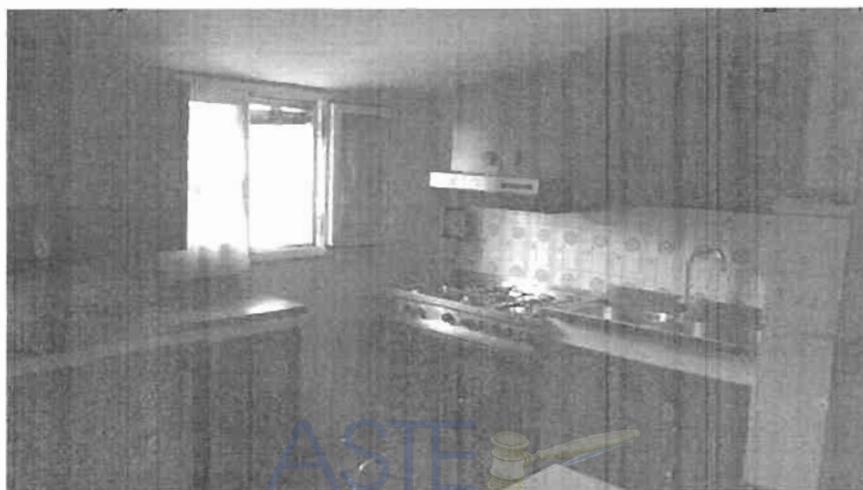


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



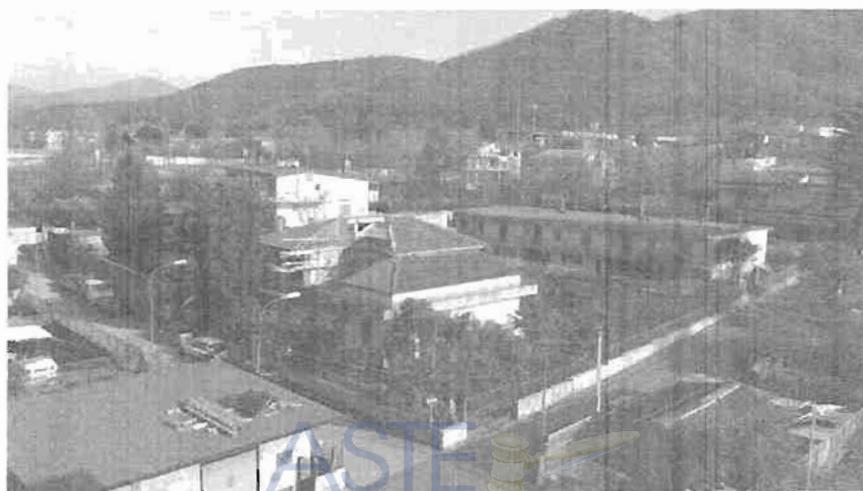
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

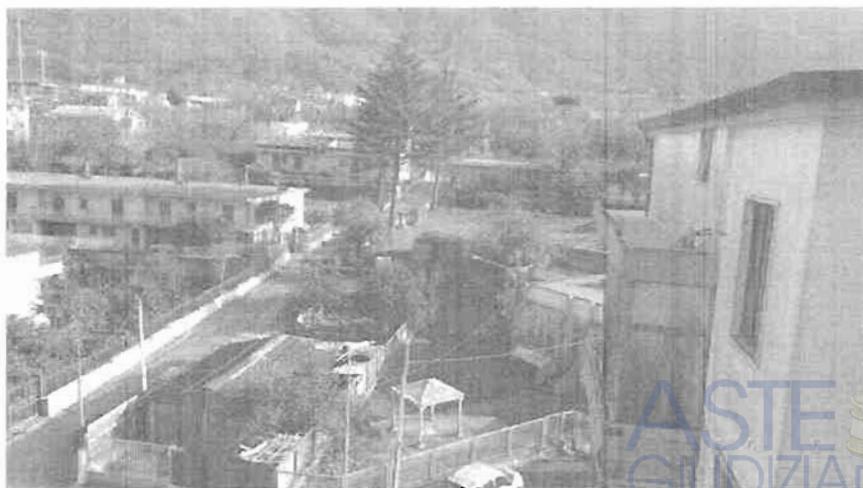


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le foto ci mostrano che l'unità è rifinita in tutti i suoi aspetti: pavimentazione, intonaco e tinteggiatura; porte ed infissi alle finestre ed al balcone; rivestimenti alle pareti di locale cucina e locale wc, nonché infissi alle finestre di detti ambienti.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario di scarico, nonché di impianto di riscaldamento autonomo realizzato in una fase successiva alla costruzione del fabbricato, come attesta la presenza delle tubazioni di ritorno ed arrivo del tipo a vista.

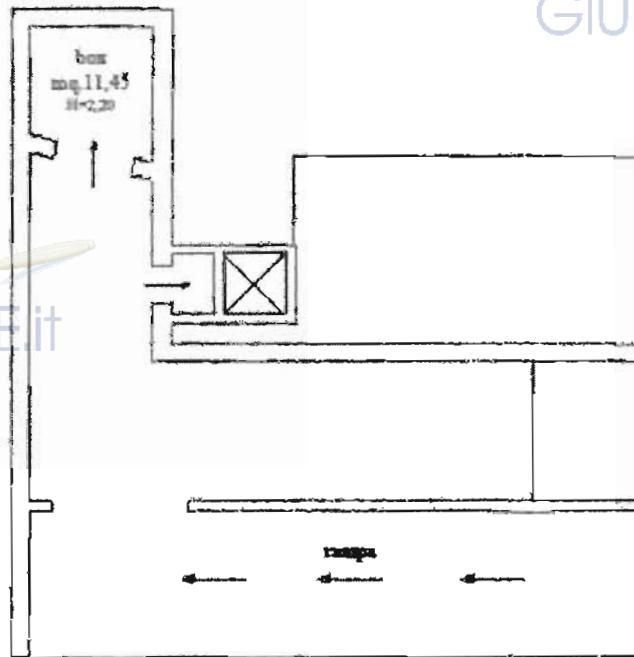
Le condizioni di conservazione sono positive, fatta eccezione per la presenza sui soffitti inclinati di un fenomeno di condensa, chiaramente dovuta al solaio di copertura non dotato di isolamento termico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Circa i due locali seminterrati se ne riporta in prosieguo rappresentazione planimetrica e documentazione fotografica.

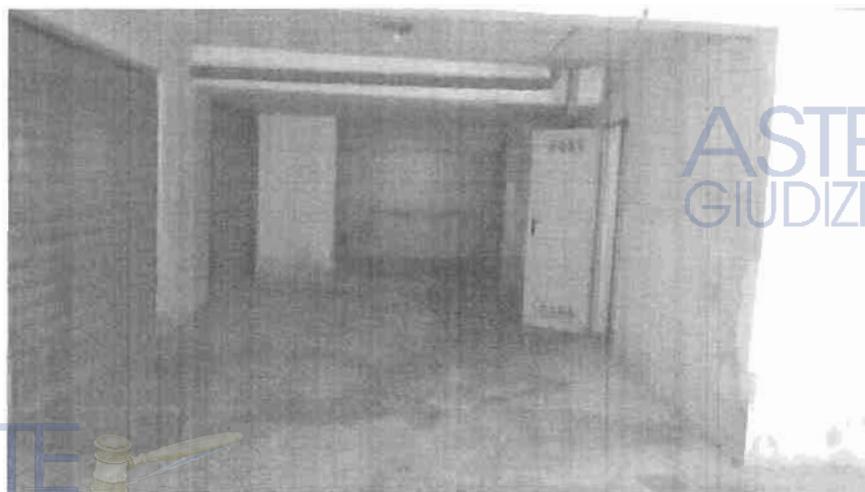
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da detta documentazione si vede la presenza di una rampa carrabile che porta al piano seminterrato, nel quale un'area pavimentata in cls e rifinita nelle pareti e soffitto, smista ai locali di proprietà esclusiva.

Il primo è costituito da un locale provvisto di saracinesca metallica, pavimentato in cls e con pareti e soffitto intonacati ma con presenza di notevoli imbrattature da umido.

Esso ha superficie utile di mq.11,45, con forma rettangolare di ml.3,40 x ml.3,34 media ed altezza di mt.2,20.

Il secondo è costituito da un deposito di mq.3,00 con forma quadrata di ml.1,70 x ml.1,75 ed altezza di mt.2,55.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAPITOLO "B" – Aspetti amministrativi

L'unità immobiliare adibita ad abitazione unitamente alle due pertinenze box e deposito sono riportati nel N.C.E.U. così come al seguito:

- Foglio di mappa n.15 part.n.623 sub 21 categ. C/2 classe 2 mq.79,00
- Foglio di mappa n.15 part.n.623 sub 12 categ. C/6 mq.10,00
- Foglio di mappa n.15 part.n.623 sub 14 categ. C/2 classe 1 mq.3,00

Dalla anzidetta classificazione catastale, emerge che il piano sottotetto è stato denunciato come deposito mentre le due pertinenze rispettivamente locale box e locale deposito.

Amministrativamente tutti i locali risultano autorizzati dal Comune di Mercato S. Severino, giusta Licenza Edilizia in variante N.32/S del Dicembre

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1976, che si allega nella sua interezza unitamente al Permesso di Abitabilità.

Dalla consultazione della pratica edilizia risultano previsti sia il piano sottotetto con destinazione a ripostigli, sia il piano seminterrato parimenti destinato a cantinole.

Più in particolare, il permesso di abitabilità menziona il piano seminterrato con destinazione cantinole, mentre non parla del sottotetto, salvo a menzionare la copertura costituita da solaio inclinato con relativo manto di asfalto.

Dal raffronto tra grafici del progetto approvato e lo stato attuale, si notano solo lievi discordanze non sostanziali ai fini della commerciabilità dei beni, ed in particolare: diverso accesso al piano seminterrato e diversa distribuzione dei locali copertura del fabbricato, che viene indicata e descritta a falde, ma dai grafici sembrerebbe piana.

PRIMA CONCLUSIONE

Il piano sottotetto, oggi utilizzato come unità abitativa con tutti i servizi necessari, risulta sia amministrativamente sia catastalmente destinato a "deposito".

Il locale box sito nel piano seminterrato risulta tale da un punto di vista catastale mentre urbanisticamente è a destinazione deposito.

Il locale deposito sito nel piano seminterrato è conforme alle previsioni urbanistiche e catastali.

CAPITOLO " C " = Divisibilità in natura

Il Bene innanzi descritto, costituito dall'unità principale utilizzata come abitazione e da due pertinenze: una destinata a deposito ed una utilizzata come box auto,

NON È DIVISIBILE IN NATURA

L'unità principale non è divisibile in natura per motivazioni strettamente tecnico-funzionali corrispondenti alla superficie complessiva utile non eccessiva specialmente in relazione alle diverse altezze interne che già di per se non sono a norma per l'aspetto abitativo.

In merito alle due "pertinenze" non appare economicamente opportuno staccarle dall'unità principale poiché si andrebbe inevitabilmente a ridurre la sua importanza e il valore economico.

CAPITOLO "D" =Stima del BENE

Dal certificato di abitabilità innanzi riportato ed allegato alla presente Relazione, abbiamo appreso che il piano sottotetto non rientra tra i locali abitabili della palazzina.

In relazione alle effettive ed attuali altezze utili interne del nostro sottotetto utilizzato come abitazione, si verifica che alla stregua della Legge della Regione Campania n.15 del 2000 il locale non raggiunge l'altezza media di mt.2,40 per cui detto sottotetto **NON HA I REQUISITI DELLA ABITABILITÀ.**

PERTANTO,

la commerciabilità dell'unità sottotetto deve essere riguardata come Locale deposito ancorché di caratteristiche molto superiori ad un generico sottotetto/deposito.

Ovvero, seguendo un iter logico-estimativo, la sua stima va effettuata collocando il Bene tra mansarda e deposito con valore economico tendente più alla mansarda che al deposito e ciò sia per le caratteristiche intrinseche tecnologiche sia per quelle positive del fabbricato di cui l'unità fa parte, come descritte nei precedenti capitoli.

Su tali premesse il valore unitario da attribuire all'unità oggetto di esame, ampiamente descritta e rappresentata nelle pagine precedenti, si ritiene possa essere pari al 60% di una unità abitativa ordinaria, dal momento che un sottotetto abitabile (mansarda) viene genericamente apprezzato circa pari al 70% dell'unità, come detto, ordinaria.

In tal senso, le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la frazione suburbana S. Angelo, e per il 1° Semestre dell'anno 2015, per abitazioni civili indica un valore unitario di € 800/1200 riferita al mq. lordo che riportato al mq. utile, significa € 920/1380.

Considerato che la palazzina ha una vetustà di circa 40 anni, prudentemente si può assumere il valore medio pari ad $(€ 920 + € 1380)/2 = € 1.150$ al mq.utile.

In definitiva,

il valore che attribuiremo al nostro Bene sarà pari ad $€ 1150 \times 0,60 = € 690,00/\text{mq. utile}$. che andrà moltiplicato per la superficie utile complessiva convenzionale pari a :

$$\text{mq.} 60,90 + 8,45 + 5,30 + 18,60 + (6,65 \times 0,25) = \text{mq.} 94,91$$

Per le due pertinenze, ovvero per il locale box e deposito site nel piano seminterrato, il valore di stima indicato dall'OMI è pari ad $€ 180/380$ al mq. lordo, che rapportato al mq. utile, può diventare pari ad $€ 336/456/\text{mq. utile}$.

Nel caso in esame, tenuto conto che il locale box ha dimensioni che permettono il ricovero solo di piccole auto e della non rispondenza con i dati del permesso di abitabilità, si assume il valore minimo arrotondato di $€ 350/\text{mq. utile}$ mentre per il piccolo deposito si assume il valore unitario di $€ 1150 \times 0,30 = € 345/\text{mq. utile}$.

IN CONCLUSIONE

il Bene oggetto di scioglimento di comunione e divisione, costituito da tre sub unità:

- sottotetto amministrativamente non abitabile;
- box amministrativamente non in regola;
- deposito.

ha il seguente valore economico complessivo.

-sottotetto :	mq. 94,91 x € 690,00 =	€ 65.488
-box :	mq. 11,45 x € 350,00 =	€ 4.007
-deposito:	mq. 3,00 x € 345,00 =	€ 1.035
	TOTALE	€ 70.530

CAPITOLO "E" = Indennità di occupazione

L'indennità di occupazione dovuta dalla occupante in ragione di 1/2 a fare data dall'8/06/2010 in favore del signor è pari al più verosimile canone locativo che l'unità principale e le due pertinenze avrebbero spuntato in regime di libero mercato.

Ciò premesso, detto canone non può non risentire delle condizioni amministrative dell'unità principale, così come ampiamente riportato nelle pagine precedenti e per le quali non era possibile stipulare un regolare contratto di locazione se non con la dicitura "deposito".

Tutto ciò, a fronte di caratteristiche intrinseche proprie della unità principale positive, al pari di quelle del fabbricato di cui fa parte e del contesto zonale generale.

Si ritiene, pertanto, che anche il più verosimile canone locativo non possa non corrispondere al 60% del canone medio corrente in zona per una ordinaria abitazione civile.

Canone medio che attesa la zona "definita" semiurbana nell'ambito del Comune di Mercato S. Severino, può ancora essere assunto CIRCA PARI a quello derivante dal calcolo di un presumibile "equo canone" poiché questo, per piccoli centri, è più vicino a quello corrente reale di mercato.

Ciò premesso, si ha:

Anno di costruzione 1977 e costo di costruzione pari a £ 300.000 al mq.

canone = £ 300.000 x 1,25 x 0,90 x 1,00 x 0,70 x mq.(94,91 + mq.11,45x 0,50 + mq.3,00 x 0,25) x 3,85% = £ 922.205 = € 476,28 annue

Tale canone va rivalutato al 2008, per cui diventa pari a :

Canone rivalutato= € 476,28 x 550,1% x 0,75= € 1965,01 che corrisponderebbe ad un canone mensile di € 163,75.

Nel caso in esame, si ritiene che il canone reale di una abitazione ordinaria potrebbe essere di € 200 al mese, per cui quello del BENE IN ESAME, così come composto dalle tre descritte sub unità, si ritiene pari a:

Canone = € 200,00 x 0,60 = € 120,00/mese

L'ammontare dei canoni a decorrere dall'8/06/2010 a tutt'oggi il 31/12/2015 è pari a:

Totale Can. = mesi n.67 x € 120 = € 8.040

Di cui la metà dovrà essere oggetto di risarcimento in favore di

e cioè:

€ 4.020

CAPITOLO "E"

Rimborso quota lavori di manutenzione straordinaria

Parte convenuta occupante il BENE in oggetto ancora a tutt'oggi, ha documentato di avere sostenuto spese per lavori di manutenzione straordinaria in ragione di complessivi:

$$€ 25,50 + € 25,50 + € 1536,20 \times € 63,75 \times € 1577 = € 3227,95$$

Per detta spesa va rimborsata da parte di, in ragione della metà, ovvero per :

$$€ 3227,95 : 2 = € 1613,98$$

Riepilogo conclusivo

Si riportano in prosieguo le principali risultanze della consulenza innanzi svolta, rimandando alle pagine precedenti per l'esposizione completa e dettagliata dei fatti accertati e valutati.

A) Il BENE oggetto di scioglimento di comunione e divisione, costituito da una unità principale sottotetto abitato ma amministrativamente non abitabile per assenza ufficiale di tale destinazione ed a tutt'oggi non sanabile per assenza delle altezze interne utili; + un locale box anch'esso privo di tale destinazione amministrativa; + un locale deposito in regola con la destinazione amministrativa,

NON È DIVISIBILE IN NATURA

B) Il valore economico di mercato di tale BENE nella sua unitarietà, si ritiene pari a:

$$V = € 70.530$$

Tale importo va ascritto in ragione del 50% a favore di ciascuno dei due coniugi divorziati, ovvero.

$$€ 35.265 \text{ cadauno}$$

C) Dalla data di pubblicazione della Sentenza di divorzio 8/06/2010 a tutt'oggi 31/12/2015, è maturata in favore del non occupante da parte della occupante una indennità di occupazione pari a

$$€ 8040 : 2 = € 4020$$

D)La signor _____ ra gli anni 2008/2009 ha esborsato per lavori di manutenzione straordinaria la somma di € 3227,96 di cui la metà competevano a al coniuge

Pertanto D'Auria Fioravante dovrà rimborsare

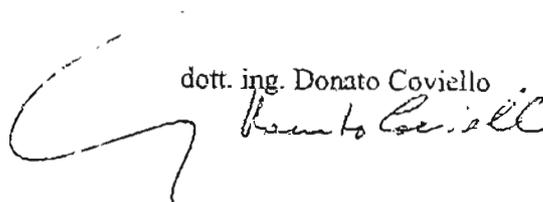
€ 1613,98

al coniuge divorziato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Salerno, 21/01/2016

Il C.T.U.

dott. ing. Donato Coviello



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it