

Divisione di Beni Caduti in Successione

**PROCEDIMENTO n°10811/2017 R.G.C.**

(Giudizio Divisionale ex Art.600 c.p.c. a seguito della Procedura Esecutiva E.I. 2/2017)  
(Giudice Istruttore Dott.ssa Serrettiello Sara – Prossima Udienza 12/10/2022)

**Perizia C.T.U.**

*- Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio -*

Con osservazioni e controdeduzioni

**PARTE RICORRENTE** (già Creditore procedente in E.I. 2/2017), ammesso al Patrocinio a spese dello Stato):

Sig. OMISSIS, nato a

(C.F. OMISSIS)

Rappresentato e difeso da: Avv. OMISSIS

Via Roma n. 254, 84092 Bellizzi (SA)

Tel/Fax.: 0828 51130

P.E.C.: OMISSIS

C.T.P. Ing. OMISSIS

**CONTROPARTE** (Debitore):

OMISSIS, nato a

(C.F. OMISSIS)

residente alla

(Comproprietario per la quota pari a 1/3 degli immobili eseguiti)

**COMPROPRIETARIE** (Non eseguite):

OMISSIS,

(C.F. OMISSIS)

(Comproprietaria non eseguita per la quota pari a 1/3 degli immobili eseguiti)

OMISSIS,

(C.F. OMISSIS)

(Comproprietaria non eseguita per la quota pari a 1/3 degli immobili eseguiti)

*Salerno, 25/07/2022*

Ing. Doinita Steluta Niculita

## **INDICE DEGLI ARGOMENTI:**

PREMESSA.....	3
1. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.....	5
1.1 STRUMENTAZIONE ADOPERATA nei RILIEVI.....	6
2. RISPOSTA AI QUESITI.....	7
2.1 “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”; .....	7
2.2 “descriva dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e/o fotografica” .....	9
2.3. predisponga un progetto di comoda divisione in natura con eventuali conguagli in denaro, in maniera da consentire la formazione di lotti funzionalmente autonomi, uno a alcuno dei quali da assegnare al debitore, anche mediante l'attuazione dei necessari frazionamenti ed accatastamenti; .....	49
2.3.1 Determinazione del valore dei beni .....	49
2.3.2 Quantificazione dei corrispettivi.....	56
2.3.3. Progetto di divisione in natura .....	56
2.4 “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”; .....	57
2.5 “quantifichi il Corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei Condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, ed il Valore degli eventuali miglioramenti apportati”; .....	58
2.6 “Verifichi se gli immobili presentano o meno i requisiti che ne garantiscano la conformità alle vigenti prescrizioni edilizie e urbanistiche e ne consentano la commerciabilità ai sensi delle Leggi L. n°47/1985, L. n°724/1994, e L. n°326/2003”; .....	58
2.7 “dica quant'altro eventualmente utile ai fini di Giustizia” .....	59
CONGEDO C.T.U.....	61
ELENCO ALLEGATI Proc.10811/2017 .....	62

Ing. Doinita Steluta Niculita

**OGGETTO: PROCEDIMENTO n°10811/2017 R. G. C.**

*(Giudizio Divisionale ex Art.600 c.p.c. a seguito della Procedura Esecutiva E.I. 2/2017)*

**Atti del Procedimento e Quesiti posti al C.T.U. (Giudizio Divisionale n.10811/2017 R.G.C.):**

La sottoscritta ing. Doinita Steluta Niculita, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.5666 di iscrizione, con studio in Salerno alla via L. Cassese 26, nominata C.T.U. dalla S.V. nel giudizio di divisione di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di perizia.

### PREMESSA

Con ordinanza del 17/09/2019 (Cfr.All.2), il G.I. dott. Andrea Ferraiolo, ravvisata, in via istruttoria, la necessità di disporre l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio finalizzata alla predisposizione di una o più ipotesi di divisione del compendio pignorato e alla formazione di singole masse da attribuire al debitore esecutato in esclusiva proprietà, in funzione della prosecuzione del procedimento esecutivo (n.Reg.2/2017), disponeva l'espletamento della suddetta consulenza tecnica d'ufficio, nominando, a tal fine, la scrivente ingegnere, alla quale poneva i 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. descriva dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e/o fotografica;*
- 3. predisponga un progetto di comoda Divisione in Natura con eventuali congruagli in denaro, in maniera da consentire la formazione di lotti funzionalmente autonomi, uno a alcuno dei quali da assegnare al debitore, 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 condividenti 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.*  
*(Cfr.All.1, Cfr.All.2)*

Ing. Doinita Steluta Niculita



Nell'udienza del 06/11/2019, previo giuramento di rito, la scrivente ingegnere accettava l'incarico conferitogli.

Nella medesima udienza, il G.I. assegnava alla scrivente C.T.U. termine fino al 02/05/2020 per la trasmissione alle parti della bozza della relazione peritale; assegnava alle parti termine fino al 20/05/2020 per eventuali osservazioni; assegnava allo scrivente C.T.U. termine fino al 30/06/2020 per il deposito della versione definitiva dell'elaborato peritale.

In tale sede, la scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/11/2019, ore 10:00 presso l'immobile sito in Montecorvino Rovella alla Via Giudice Mattei, civ.16. (Cfr. All.3)

Tutto ciò premesso, la scrivente espone quanto segue.



Ing. Doinita Steluta Niculita



## 1. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

La sottoscritta C.T.U., veniva nominata dal *Giudice Istruttore Dott. Andrea Ferraiolo* in data **17/09/2019** (cfr. *All.2*) e gli veniva conferito l'incarico in data Udiienza **06/11/2019**, laddove (cfr. *Verbale Udiienza in All.3*) il C.T.U. concordava la data del **18/11/2019 ore 10,00** per l'inizio delle operazioni peritali sui Luoghi di Causa in Montecorvino Rovella. Giunta sui Luoghi di Causa, alla presenza del *C.T.P. nominato da parte attrice, Ing. OMISSIS*, nonché alla presenza del *Debitore Sig. OMISSIS* che consentiva l'accesso ai Luoghi, il C.T.U., coadiuvata dal collaboratore di fiducia *Ing. OMISSIS*, procedeva al completamento del rilievo metrico fotografico interni esterni dei cespiti eseguiti in Via Giudice Mattei n.16 (appartamento - f.llo 31, part.58, sub.12) e in Via Campania nn. 13 e 15 (Locale deposito – f.llo 14, part.213, sub.2). Le operazioni peritali proseguirono il giorno 25/11/2019. In presenza delle parti venivano effettuati rilievi metrici e fotografici in *Frazione Occiano (Villino – f.llo 8, part. 648)*. Il C.T.U. concordava l'invio dei elaborati grafici e dei verbali relativi alle operazioni peritali fin qui svolti entro il 10/12/2019. Il C.T.U. assegnava termine fiso al giorno 10/02/2020 alle parti per produrre eventuali memorie. Le operazioni peritali venivano fissate, per il giorno 10/02/2020 alle ore 09:00 presso lo studio del CTU ubicato in Salerno alla Via L. Cassese 26. Il giorno 10/02/2020 venivano chiuse le operazioni peritali (Cfr. *All.4*).

Il C.T.U. aveva provveduto ad aggiornare in date **22-25/02/2022** le visure catastali e in data 05/03/2022 le visure ipotecarie (cfr. *All.ti 6*) nonché a predisporre le bozze di rilievo (cfr. *All.ti 8*), e successivamente effettuava istanza di accesso agli Atti presso il Comune di Montecorvino Rovella, istanza inoltrata in *date 31/03-30/05/2022*, e mai soddisfatta. Il C.T.U. ha analizzato la documentazione edilizia già in atti (cfr. *All.ti 7*).

Indi il CTU rielaborava il rilievo fotografico, configurava l'ipotesi divisionale dei beni oggetto di pignoramento ed anticipava via PEC, sinteticamente i risultati della Bozza di Elaborato peritale, entro i termini dell' Udiienza del 12/10/2022, restituendo a Verbale nel fascicolo le Produzioni di Parte.

Infine, la Sottoscritta CTU a causa della complessa mole dei documenti da esaminare, delle difficoltà a reperire i documenti durante l'emergenza sanitaria (cfr. Protocollo di questa AG del 18/3/2020 e successiva integrazione del 24/03/2020), ha chiesto **due proroghe**. Si precisa che trascorso il nuovo termine per le osservazioni, il CTU provvederà senz'altro al **Deposito telematico dell'elaborato peritale**, corredato con tutte le foto gli Allegati e l'Istanza di Liquidazione.

Ing. Doinita Steluta Niculita

## 1.1 STRUMENTAZIONE ADOPERATA nei RILIEVI

La presente **documentazione grafico - fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie;

In particolare il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato nelle date del 18/11/2019 e del 25/11/2019 (cfr. Verbale di Sopralluogo).

Il **rilievo metrico dei Beni** è stato espedito dal sottoscritto tecnico con l'ausilio del collaboratore di fiducia Ing. OMISSIS (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5770 – Sez. A. Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:

- Precisione di misura tipica: Errore Massimo  $\pm 1.5$  mm
- Portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari
- Diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100 m
- Tecnologia IP 54

- rollina metrica tradizionale: portata max 50 metri lineari

I **rilievi planimetrici dei Luoghi oggetto del Giudizio Divisionale** sono stati successivamente tradotti in formato grafico e trovano spazio sia in Allegati 8 e sia nella parte descrittiva della presente bozza di relazione.

Le **foto** qui riportate, e tutte le altre ugualmente oggetto di futuro deposito telematico, hanno le seguenti *caratteristiche*:

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 144 dpi**
4. **Profondità in bit: 24**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB**
6. **Distanza focale: 7 mm**
7. **Tempo d'esposizione F/3,1**
8. **Esposizione automatica: 1/125 sec**
9. **Velocità ISO: ISO-80.**

Ing. Doinita Steluta Niculita

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

**2.1** “*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*”;

La presente *Relazione di Consulenza tecnica di Ufficio* riguarda il *Giudizio Divisionale n°10811/2017* inerente beni indivisi tutti ubicati nel Comune Montecorvino Rovella (SA).

Dall'esame della documentazione presente in atti, si desume che i beni indivisi siano identificabili come di seguito:

- **Bene 1** - Villino su due livelli, Frazione Occiano, Contrada Bosco n. 2, così identificato: Comune di Montecorvino Rovella (SA), N.C.E.U. Foglio n°8, Part. n°648, cat. A/3, classe 1, consistenza catastale 4 vani, rendita catastale euro 351,19, piano T-1, scala U;
- **Bene 2** - Locale di deposito, Via Campania nn 13-15, così identificato: Comune di Montecorvino Rovella (SA), N.C.E.U. Foglio n°14, Part. n°213, Sub. 2, cat. C/2, classe 4, consistenza catastale 84 mq, rendita catastale euro 143,16, piano T;
- **Bene 3** - Abitazione, Via Giudice Mattei n. 16, così identificato: Comune di Montecorvino Rovella (SA), N.C.E.U. Foglio n°31, Part. n°58, Sub. 12, cat. A/2, classe 2, consistenza catastale 4,5 vani, rendita catastale euro 199,87, piano T.

Ing. Doinita Steluta Niculita

Dall'analisi della Certificazione ipocatastale in atti e dalla nota di trascrizione relativa alla Denuncia di Successione (Cfr. All.ti 6), risulta che i seguenti beni:

- **Bene 1** - Villino su due livelli, Frazione Occiano, Contrada Bosco n. 2, così identificato:

- Comune di Montecorvino Rovella (SA), N.C.E.U. Foglio n°8, Part. n°648, cat. A/3, classe 1, consistenza catastale 4 vani, rendita catastale euro 351,19, piano T-1, scala U;

- **Bene 2** - Locale di deposito, Via Campania nn. 13 - 15, così identificato:

- Comune di Montecorvino Rovella (SA), N.C.E.U. Foglio n°14, Part. n°213, Sub. 2, cat. C/2, classe 4, consistenza catastale 84 mq, rendita catastale euro 143,16, piano T;

- **Bene 3** - Abitazione in Via Giudice Mattei n. 16, così identificato:

- Comune di Montecorvino Rovella (SA), N.C.E.U. Foglio n°31, Part. n°58, Sub. 12, cat. A/2, classe 2, consistenza catastale 4,5 vani, rendita catastale euro 199,87, piano T.

Appartengono, per il diritto di piena proprietà per la quota pari a 1/3 al Debitore esecutato. Le altre due quote di proprietà appartengono rispettivamente, in ragione di 1/3 ciascuna, alle comproprietarie non esegutate.

- **OMISSIS (debitore esecutato)** quota 1/3  
(C.F. OMISSIS)  
Proprietà pari a 1/3
- **OMISSIS (comproprietaria non esegutata)** quota 1/3  
(C.F. OMISSIS)  
Proprietà pari a 1/3
- **OMISSIS (comproprietaria non esegutata)** quota 1/3  
(C.F. OMISSIS)  
Proprietà pari a 1/3

**Come risulta da:**

- Nota di trascrizione della successione del 24/03/2009, rep. n. 38/1393/9, trascritta il 18/05/2009 R.G. 22314 R.P. 17687,

Tribunale di Salerno III Sezione Civile - Ufficio Affari Contenziosi - G.E. Dott.ssa Serrettiello Sara

**SUCCESSIONE vari immobili tra cui i beni ESECUTATI da OMISSIS a: →**

- **OMISSIS (Debitore),**
  - **OMISSIS (Comproprietaria non eseguita),**
  - **OMISSIS (Comproprietaria non eseguita)**

(cfr. All.ti 6)

**Note:**

- La continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento andrebbe perfezionata con le accettazioni tacite di eredità.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata
- I **Beni 2 e 3**, eseguiti per la quota di proprietà pari a 1/3, sono attualmente utilizzati materialmente dal Debitore sig. OMISSIS con il proprio nucleo familiare, come da informazioni reperite durante i sopralluoghi; dunque non risultano contratti di locazione in essere.
- Il **Bene 1**, anch'esso eseguito per la quota di proprietà pari a 1/3, sempre da informazioni reperite durante i sopralluoghi, è utilizzato dalla Comproprietaria non eseguita Sig.ra OMISSIS
- (sorella del debitore), con il proprio nucleo familiare, dunque in assenza di contratti di locazione. La Signora ha consentito l'accesso ai luoghi.

**2.2 “descrive dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e/o fotografica”**

Le unità immobiliari, oggetto di divisione, sono ubicate nel Comune di Montecorvino Rovella(Sa) come già asserito.

**Dati catastali e caratteristiche salienti:**

- **Bene 1** - Villino su due livelli, in Frazione Occiano, Contrada Bosco n. 2, così identificato:
  - Comune di Montecorvino Rovella (SA), N.C.E.U. Foglio n°8, Part. n°648, cat. A/3, classe 1, consistenza catastale 4 vani, rendita catastale euro 351,19, piano T-1, scala U;

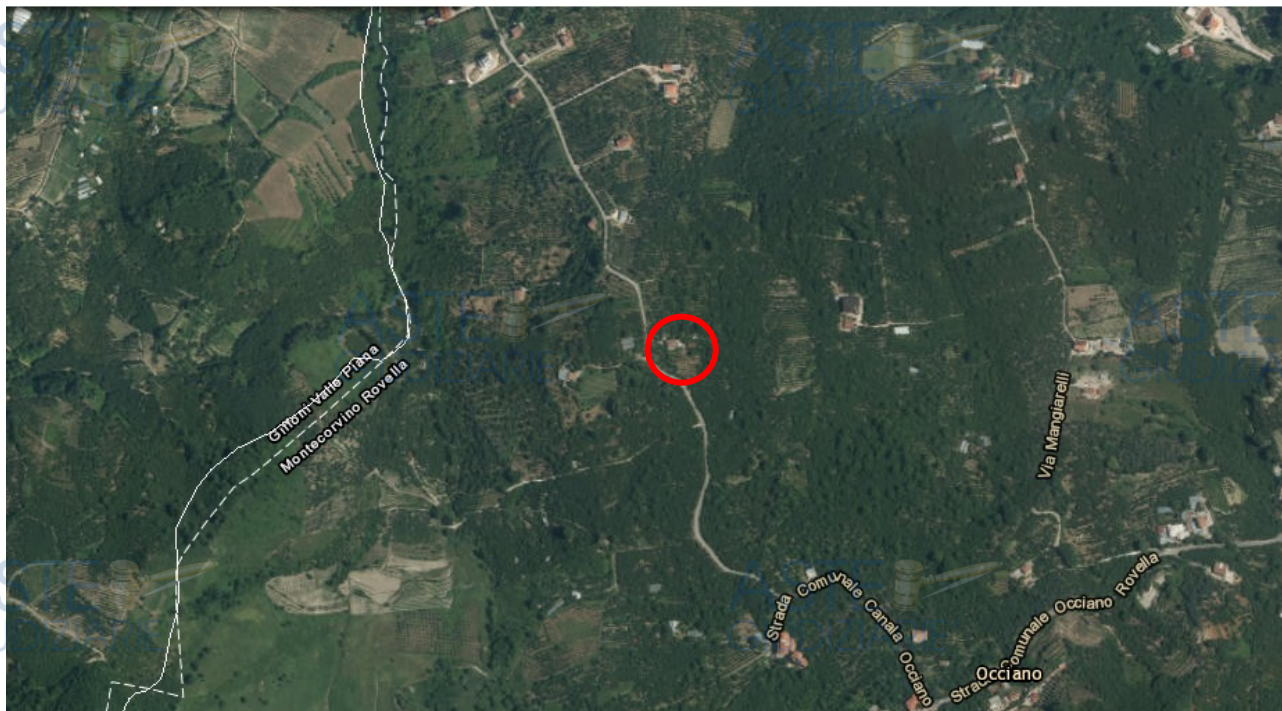
- **Bene 2** - Locale di deposito, utilizzabile come box auto, Via Campania nn.13 - 15, così identificato:
  - Comune di Montecorvino Rovella (SA), N.C.E.U. Foglio n°14, Part. n°213, Sub. 2, cat. C/2, classe 4, consistenza catastale 84 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 143,16, piano T;
- **Bene 3** - Abitazione, Via Giudice Mattei 16, così identificato:
  - Comune di Montecorvino Rovella (SA), N.C.E.U. Foglio n°31, Part. n°58, Sub. 12, cat. A/2, classe 2, consistenza catastale 4,5 vani, rendita catastale euro 199,87, piano T.

Note Catastali (Cfr. *All.ti 6*):

- La planimetria catastale del **Bene 1** risulta sostanzialmente essere conforme ai luoghi. Tuttavia, è stata riscontrata una difformità circa la destinazione d'uso di un locale deposito al piano terra. In sede di sopralluogo si è riscontrato che la destinazione d'uso del deposito è di cucina, nei fatti. Inoltre, quello che risulta essere un bagno ricavato nel sottoscala al piano terra, è riportato in planimetria catastale come ripostiglio.
- La planimetria catastale del **Bene 2** non è risultata essere conforme ai luoghi, poiché è stata riscontrata in loco la presenza di una tramezzatura che suddivide il locale adiacente adibito a cella frigorifera, comunicante con il locale di deposito stesso, tramite porta interna; inoltre è presente un soppalco, una scala interna tuttavia facilmente asportabile. Pertanto, la planimetria catastale del Bene 2 andrebbe regolarizzata con opportuna procedura Docfa con causale "diversa distribuzione interna".
- Il **Bene 3**, infine, risulta mancante di planimetria catastale, quindi si rende necessaria la procedura Docfa con causale "planimetria catastale mancante" e di conseguenza vanno aggiornati la superficie e gli altri dati catastali; di tali circostanze il sottoscritto tecnico ne ha tenuto conto attraverso opportuni oneri a detrarsi nella formazione del valore a base d'asta.

## Inquadramento territoriale dei beni

I tre Beni di cui al presente Giudizio Divisionale R.G.C. n. 10811/2017 sono ubicati nel **Comune di Montecorvino Rovella (SA)**. In particolare il Bene 1 è ubicato in Frazione Occiano, nella zona suburbana a ovest del suddetto Comune, dunque in zona prevalentemente a destinazione agricola con case sparse, tuttavia facilmente raggiungibile dal centro urbano e dunque discretamente servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano Montecorvino Rovella al resto della Provincia. I Beni 2 e 3 sono invece ubicati nel centro storico del Comune di Montecorvino Rovella in prossimità dell'asse viario principale. Si riportano di seguito delle **ortofoto di inquadramento generale, di inquadramento di dettaglio e la sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto** delle rispettive zone di ubicazione dei Beni in oggetto.



**Figura 1: Ortofoto di inquadramento generale, da cui si evince l'ubicazione del Bene 1, nella frazione Occiano di Montecorvino Rovella (fonte: Google Maps).**

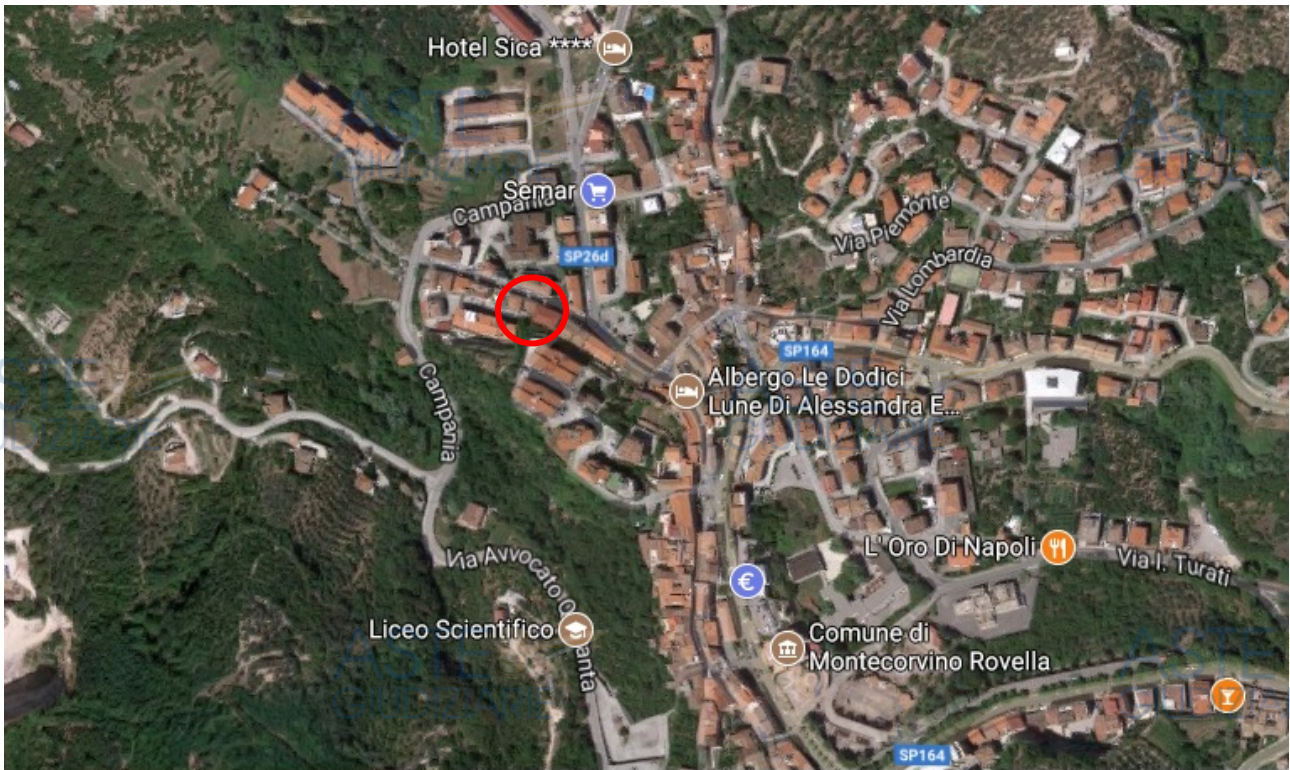


Figura 2: Ortofoto di inquadramento generale, da cui si evince l'ubicazione del Bene 2, in Via Campania nn 13-15, dunque nel centro urbano di Montecorvino Rovella (fonte: Google Maps).

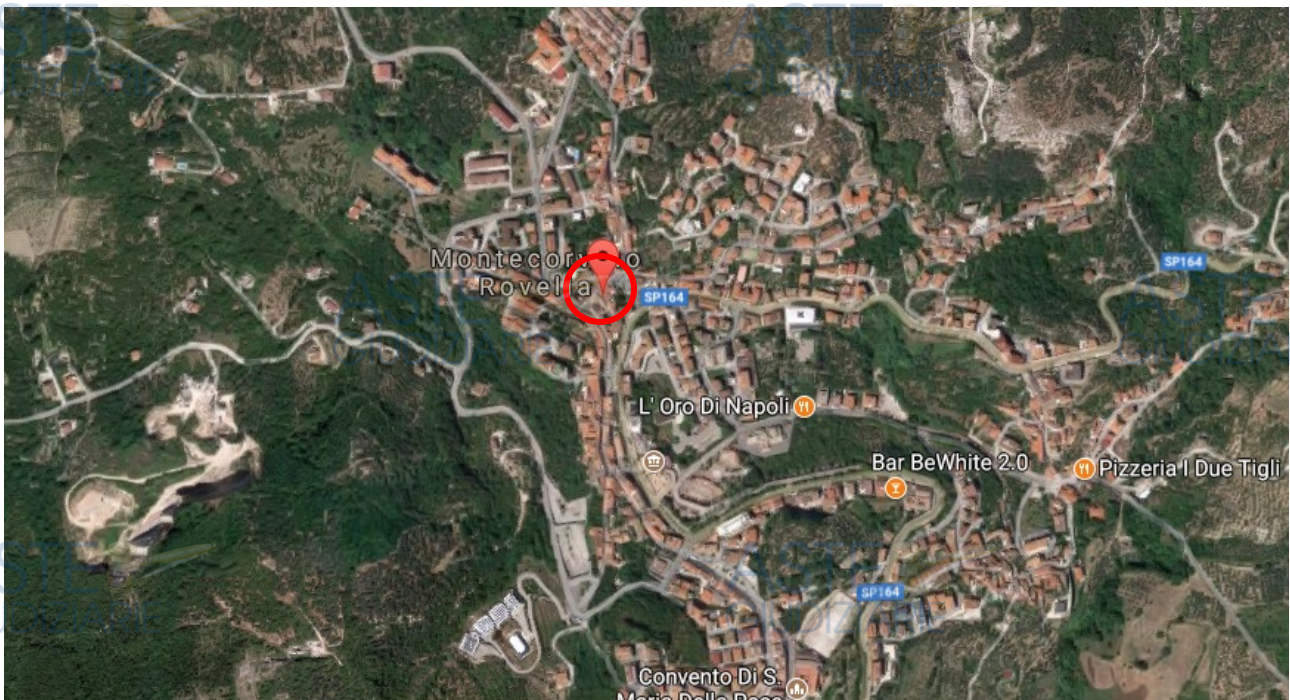


Figura 3: Ortofoto di inquadramento generale, da cui si evince l'ubicazione del Bene 3 ubicato nel centro storico di Montecorvino Rovella (SA), in Via Giudice Mattei n. 16 (fonte: Google Maps).

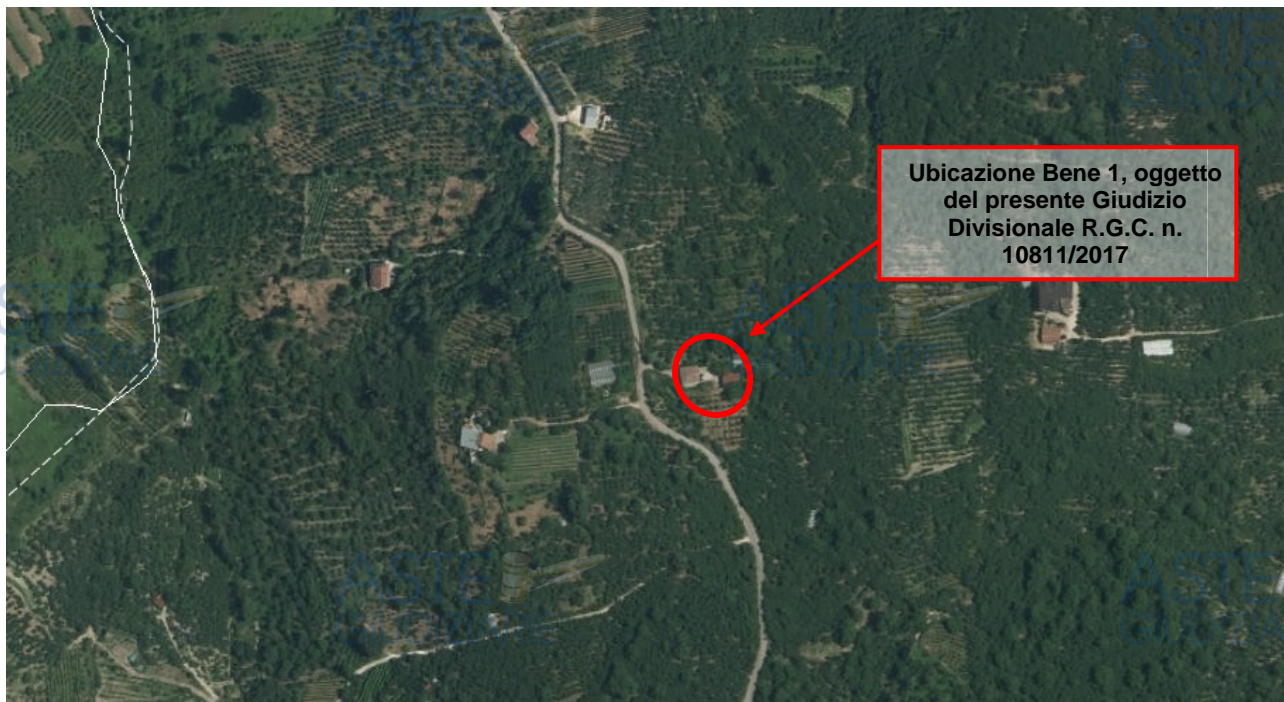


Figura 4: Ortofoto di inquadramento dettaglio, con indicazione del Bene 1 (fonte: Google Maps).

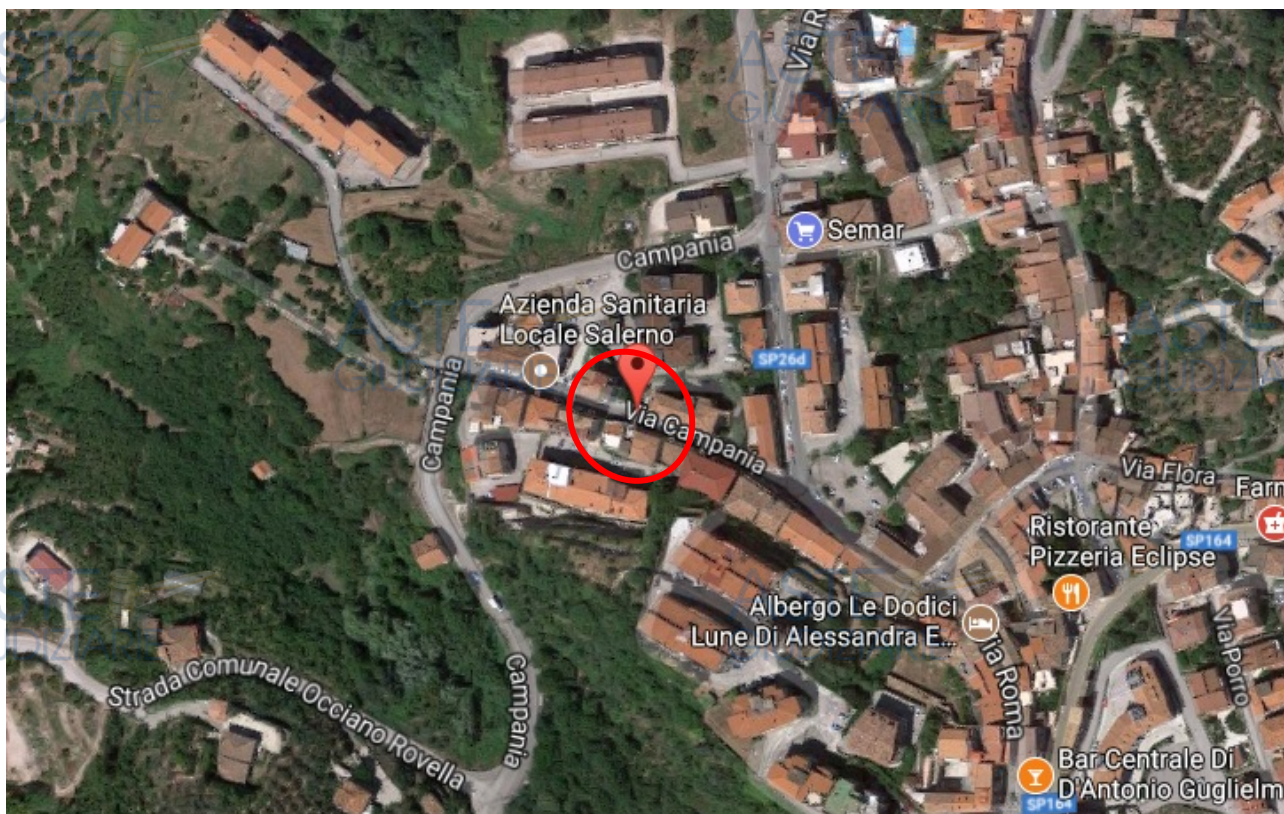


Figura 5: Ortofoto di inquadramento dettaglio, con indicazione del Bene 2 (fonte: Google Maps).



Figura 6: Ortofoto di inquadramento dettaglio, con indicazione del Bene 3 (fonte: Google Maps).



Figura 7: Stralcio toponomastico di inquadramento generale, con indicazione del Bene 1 (fonte: Google Maps).



Figura 8: Stralcio toponomastico di inquadramento di dettaglio, con indicazione del Bene 2 (fonte: Google Maps).



Figura 9: Stralcio toponomastico di inquadramento di dettaglio, con indicazione del Bene 3 esecutato (fonte: Google Maps).

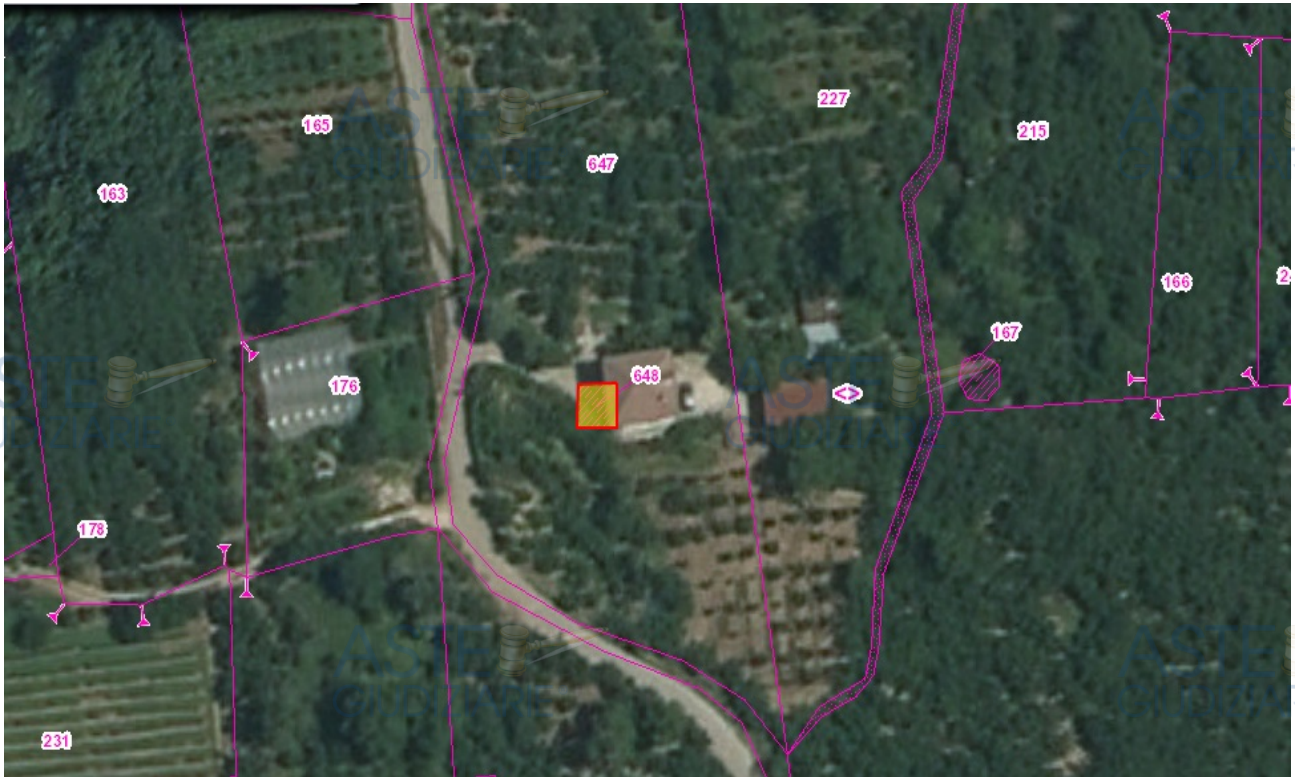


Figura 10: Sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento di dettaglio con indicazione del Bene 1 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

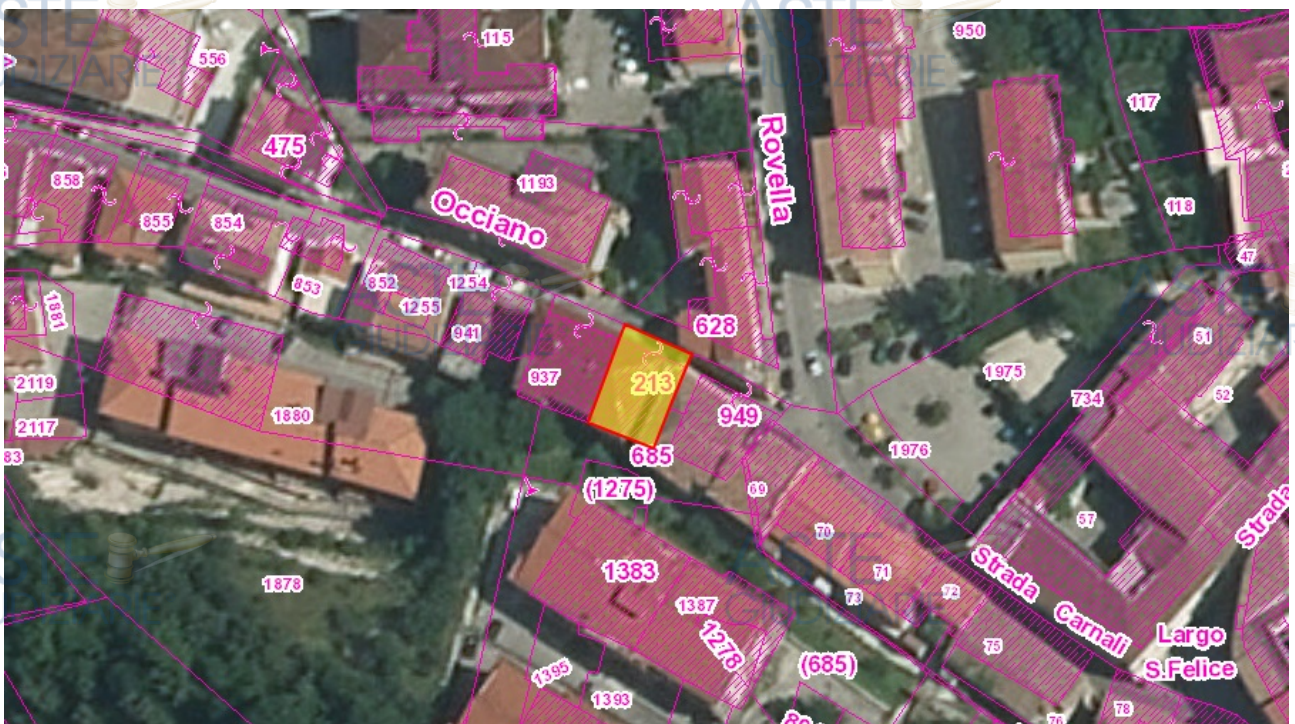


Figura 11: Sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento di dettaglio con indicazione del Bene 2 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

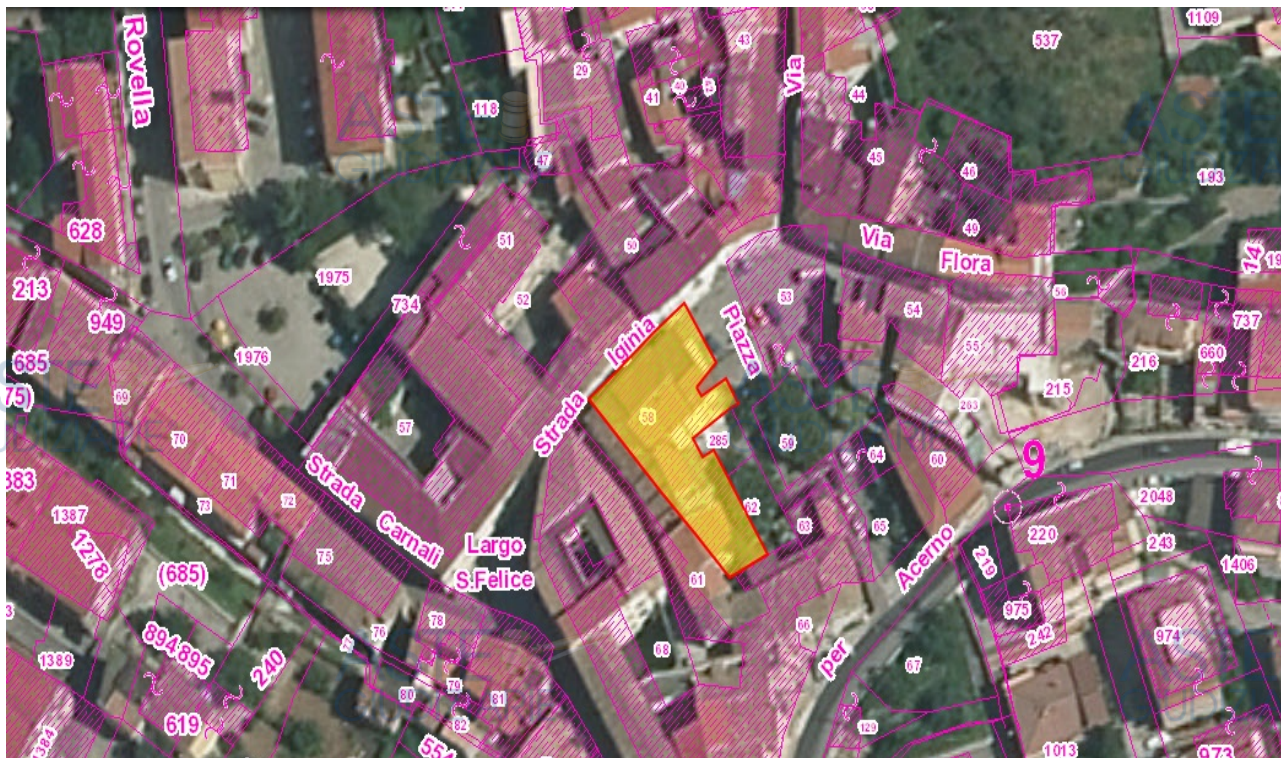


Figura 12: Sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento di dettaglio con indicazione del Bene 3 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno)

## Descrizione dei BENI

Il villino – il Bene 1 è ubicato nella frazione Occiano di Montecorvino Rovella (SA). L'immobile gode di una buona esposizione e luminosità, essendo dotata di quattro fronti liberi di affaccio; l'immobile si sviluppa su due livelli e l'area pertinenziale circostante afferisce ad altra Particella non esecutata. L'accesso avviene al piano terra tramite porta d'ingresso ed al piano superiore tramite delle rampe di scala. Il piano terra è composto da un vano (deposito) usato come cucina, da un deposito e da un w.c. ricavato nel sottoscala al piano terra:

- **cucina abitabile** con affaccio finestrato sul lato nord-ovest;
- **locale di deposito** comunicante con il locale cucina tramite porta interna e con accesso sul fronte sud-est tramite porta in ferro di medie dimensioni;
- **wc di servizio** ricavato nel sottoscala a cui si accede soltanto dall'esterno del villino sul lato nord-ovest.

Il piano primo è composto da **tre vani e servizi:**

- **ingresso/soggiorno**, dotato di affaccio finestrato, che immette nei vari ambienti;

- **bagno**, con vasca;
- **una camera da letto matrimoniale** con porta-finestra con accesso al balcone lato sud-est;
- **una camera da letto** con porta finestra con accesso al balcone lato sud-est.

I pavimenti in tutti gli ambienti, tranne nel bagno, sono realizzati in gres porcellanato di colore chiaro di media pezzatura montate in diagonale, in discrete condizioni. Nel bagno lato nord i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con elementi di media pezzatura, piuttosto datati ma tuttavia in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. In particolare i rivestimenti sono realizzati con piastrelle quadrate a fuga stretta, con un piccolo motivo decorativo in prossimità delle fughe, fino alla quota del soffitto. La vasca ad incasso è situata in prossimità dell'ingresso del bagno ed è rivestita con le stesse piastrelle del pavimento. È presente un boiler per l'acqua calda.

Gli infissi interni consistono di porte tradizionali in legno prive di specchiature, in discrete condizioni; gli infissi esterni sono in legno, con avvolgibili in PVC. È presente un impianto di climatizzazione invernale ed estiva a pompa di calore con relativi split situati all'interno delle camere da letto. In generale l'impiantistica appare abbastanza recente, anche se non risulterebbe una dichiarazione di conformità.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice bianca tradizionale.

**Per il resto il villino - Bene 1 presenta condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente discrete.**

Il locale di deposito il **Bene 2** è ubicato nel centro urbano di Montecorvino Rovella, in Via Campania nn. 13-15. L'accesso al locale avviene sul fronte strada di Via Campania tramite porta metallica. Tuttavia il locale di deposito presenta due porte d'accesso, una delle quali conduce ad un locale adiacente adibito a cella frigorifera, e comunicante con lo stesso tramite porta interna. Il locale può essere utilizzato come box auto, così come effettivamente avviene. È presente inoltre una ridotta zona sopralcata dove si accede tramite una scala.

L'appartamento e gli annessi - **Bene 3** sono ubicati nel centro urbano di Montecorvino Rovella, all'interno dello stesso stabile al civico 16 di Via Giudice Mattei. L'appartamento **gode di una discreta esposizione e luminosità**, essendo dotato di due fronti liberi di affaccio; all'immobile si accede tramite portico ed una rampa di scale. L'appartamento è composto da **quattro vani ed un bagno**:

- **cucina abitabile** con affaccio finestrato sul pianerottolo di arrivo al piano;
- **soggiorno** comunicante con il locale cucina e dotato di punto luce naturale situato in corrispondenza del soffitto;
- **camera da letto** a cui si accede tramite un corridoio di disimpegno con porta finestra su balconcino alla francese;
- **bagno**, ubicato in prossimità del portoncino d'ingresso;
- **una camera da letto matrimoniale** con affaccio finestrato.

I pavimenti in tutti gli ambienti, tranne nel bagno, sono realizzati in gres porcellanato di colore chiaro di media pezzatura montate in diagonale, in discrete condizioni. Nel bagno lato nord i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con elementi di media pezzatura, di colore scuro con venature chiare, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. In particolare i rivestimenti sono realizzati con piastrelle chiare quadrate a fuga stretta, con delle leggere venature al loro interno. È presente inoltre, in prossimità del soffitto, una fascia orizzontale in gres, con un motivo decorativo. Sono presenti, oltre agli igienici ed al lavabo, un lavatoio ed una vasca ad incasso. Nel vano in cui è presente la zona cucina, è situato, al confine col vano soggiorno, un camino a legna. Gli infissi interni consistono di porte tradizionali in legno prive di specchiature, in discrete condizioni; gli infissi esterni sono in legno, dotati di scurini in legno.

È presente un impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa in tutti i vani. In generale l'impiantistica appare in condizioni discrete, anche se non risulterebbe una dichiarazione di conformità. Le tinteggiature sono realizzate con vernice tradizionale; **nel bagno e nella cucina sono state riscontrate lievi tracce di infiltrazioni pregresse e aloni di condensa, per cui andrebbero localmente ripresi intonaci e vernici, in tali punti critici che tuttavia investono porzioni ristrette delle finiture.**

Sono presenti altresì due locali di deposito, rispettivamente a piano terra e a quota ammezzata, accessibili dall'atrio comune del fabbricato, e un sottotetto, tutti allo stato grezzo.

**Per il resto l'appartamento e gli annessi -Bene 3 presentano condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente discrete, con le eccezioni già evidenziate.**

**Bene 3 – Appartamento ed annessi in Via Giudice Mattei  
n. 16**



Foto 30: Prospetto del fabbricato, ripreso dalla Via Giudice Mattei, civ. 16, al cui interno è ubicato il Bene 3.



Foto 31 – Androne comune del fabbricato, ripreso in direzione del portone d'ingresso.



Foto 32: Rampa che dall'androne conduce al piano primo.



Foto 33: Pianerottolo ove è situato la porta d'ingresso all'appartamento -Bene 3.



Foto 34: Ambiente unico ingresso-cucina, dotato di finestra, sulla sinistra della foto, con affaccio sul pianerottolo.



Foto 35: Ingresso-cucina con particolare del camino ad angolo e sovrastante controsoffittatura per l'alloggiamento dei faretti.



Foto 36: Prospetto del soggiorno in direzione della porta che conduce al disimpegno.



Foto 37 e 38: Corridoio di disimpegno con prospetto della zona notte e in direzione soggiorno, rispettivamente. Si notino le finiture in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.



Foto 39: Prospetto della camera da letto matrimoniale (camera 2), di ampia metratura, con affaccio finestrato.



Foto 40: Camera da letto matrimoniale (camera 2) con particolare del radiatore dell'impianto di riscaldamento.



Foto 41: Camera da letto singola (camera 1) con porta finestra con scuri in legno, che dà accesso al balconcino.



Foto 42: Camera da letto singola con particolare del radiatore e della porta interna in legno, priva di specchiature.



Foto 43: Ingresso al bagno situato in adiacenza alla porta d'ingresso dell'appartamento.



Foto 44 e 45: Bagno ripreso da due angolazioni contrapposte, rispettivamente. È presente doppio gradino interno e allestimento per uso promiscuo bagno/lavanderia. Pavimento e rivestimento sono realizzati con elementi di media pezzatura, di colore scuro con venature chiare, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. In particolare i rivestimenti sono realizzati con piastrelle chiare quadrate a fuga stretta, con delle leggere venature al loro interno. In corrispondenza dell'intradosso del solaio sono visibili evidenti tracce di condensa.



Foto 46 e 47: Scala esterna in ferro che conduce al livello dal quale è possibile accedere al sottotetto grezzo, ripresa da due angolazioni contrapposte, rispettivamente. Si notino le murature da mantenere.



Foto 48: Prospetto della copertura con accesso al sottotetto, possibile solo attraverso una scala portatile.



Foto 49: Interni del sottotetto allo stato grezzo.



Foto 50: Altra vista del sottotetto con particolari delle strutture verticali e del copertura a falde inclinate, con orditure principale e secondaria in legno, e manto di copertura con tegole di laterizio.



Foto 51: Prospetto dell'accesso dall'androne comune al deposito situato al piano ammezzato dell'edificio.



Foto 52: Interni del deposito al piano ammezzato, con presenza di materiale vario.



Foto 53: Locale del locale deposito ubicato in adiacenza all'androne, dotato di sopraluca ubicato sulla via Giudice Mattei, lato Est.

## COMPUTO DELLE SUPERFICI DEI BENI

### Quadro consistenze dei vari ambienti costitutivi dei Beni:

Il quadro delle consistenze superficiali dei vari ambienti costitutivi del Bene 1 è il seguente:

- **BENE 1** Villino su due livelli di complessivi 56,30 m<sup>2</sup>, con deposito di 47,40 m<sup>2</sup>, balconi per un totale di 9,33 m<sup>2</sup> e w.c. ricavato nel sottoscala (piano terra) di 3,79 m<sup>2</sup>

#### Piano Terra

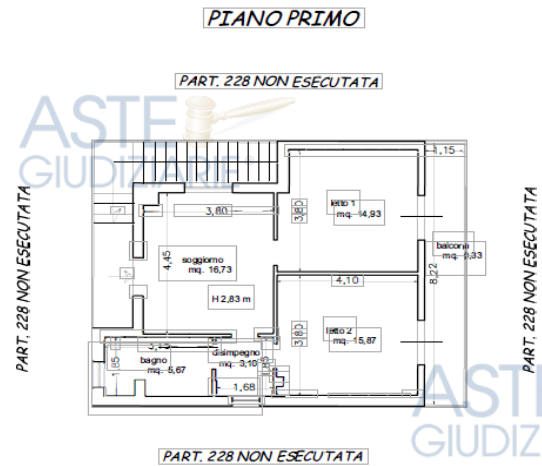
- Deposito (dal sopralluogo - cucina): 22,80 m<sup>2</sup>
- Deposito: 24,60 m<sup>2</sup>
- W.C.: 3,79 m<sup>2</sup>

**Piano Primo**

- Soggiorno: **16,73 m<sup>2</sup>**
  - Disimpegno: **3,10 m<sup>2</sup>**
  - Letto 1: **14,93 m<sup>2</sup>**
  - Letto 2: **15,87 m<sup>2</sup>**
  - Bagno: **5,67 m<sup>2</sup>**
- Superficie utile coperta: 56,30 m<sup>2</sup>**  
**Superficie balconi: 9,33 m<sup>2</sup>**  
**Altezza interna: 2,83 m**

Si riporta di seguito (fuori scala) la **planimetria digitalizzata del Bene 1.**

**Bene 1: Villino**  
N.C.E.U. Comune di Montecorvino Rovella (SA) Fl. 8, Part. 648  
Frazione Occiano, Contrada Bosco n. 2, piano terra e piano primo



Sup. utile totale = 56,30 mq  
Superficie balconi = 9,33 mq  
Superficie deposito = 47,40 mq  
Altezza interna = 2,83 m

<b>C.T.U. Ing. Doinita Steluta Niculita</b>	
Bene 1: Pianta Appartamento, piano terra e piano primo	
Oggetto Giudizio Divisionale R.G.C. n. 10811/2017	Scala 1:100 Quote in metri

**BENE 2** Locale di deposito, utilizzabile come box auto, di complessivi 82,84 m<sup>2</sup>, Via Campania n. 15.

**Superficie utile coperta: 82,84 m<sup>2</sup>**

**Altezza interna: 4,67 m.**

Si riporta di seguito (fuori scala) la **planimetria digitalizzata del Bene 2.**

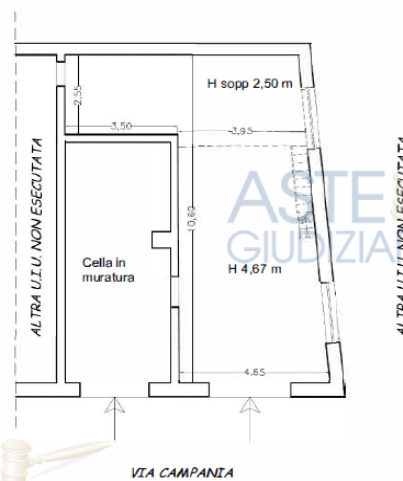
**Planimetria digitalizzata del locale di deposito, utilizzabile come box auto, afferente al Bene 2 (Fl. 14, Part. 213 Sub. 2)**

Bene 2: Locale di Deposito  
N.C.E.U. Comune di Montecorvino Rovella (SA) Fl. 14, Part. 213, Sub. 2  
Via Campania nn. 13 e 15, piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ALTRA U.I.U. NON ESECUATA

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sup. utile totale = 82,84 mq  
Altezza interna = 4,67 m

C.T.U. Ing. Doinita Steluta Niculita	
Bene 2: Planta Locale di Deposito, piano terra	
Oggetto	Scala 1:100
Giudizio Divisionale R.G.C. n. 10811	Quota in metri

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il quadro delle consistenze superficiali dei vari ambienti costitutivi del Bene 3 è il seguente:

- **BENE 3** Abitazione di 103,5 m<sup>2</sup>, con balconcino di 0,90 m<sup>2</sup>, depositi per complessivi 36,20 m<sup>2</sup> e sottotetto non abitabile di 50,64 m<sup>2</sup>.

**1. Appartamento piano primo**

- Cucina: 27,04 m<sup>2</sup>
- Soggiorno: 20,67 m<sup>2</sup>
- Bagno: 8,03 m<sup>2</sup>
- Disimpegno: 5,74 m<sup>2</sup>
- Letto 1: 17,95 m<sup>2</sup>
- Letto 2: 24,07 m<sup>2</sup>

**Superficie utile coperta: 103,50 m<sup>2</sup>**

**Superficie balcone: 0,90 m<sup>2</sup>**

**Altezza interna: 3,40 m**

**2. Locale di deposito piano ammezzato**

**Superficie utile coperta: 21,70 m<sup>2</sup>**

**Altezza interna: 2,00 m**

**3. Locale di deposito piano terra**

**Superficie utile coperta: 14,50 m<sup>2</sup>**

**Altezza interna: 3,60 m**

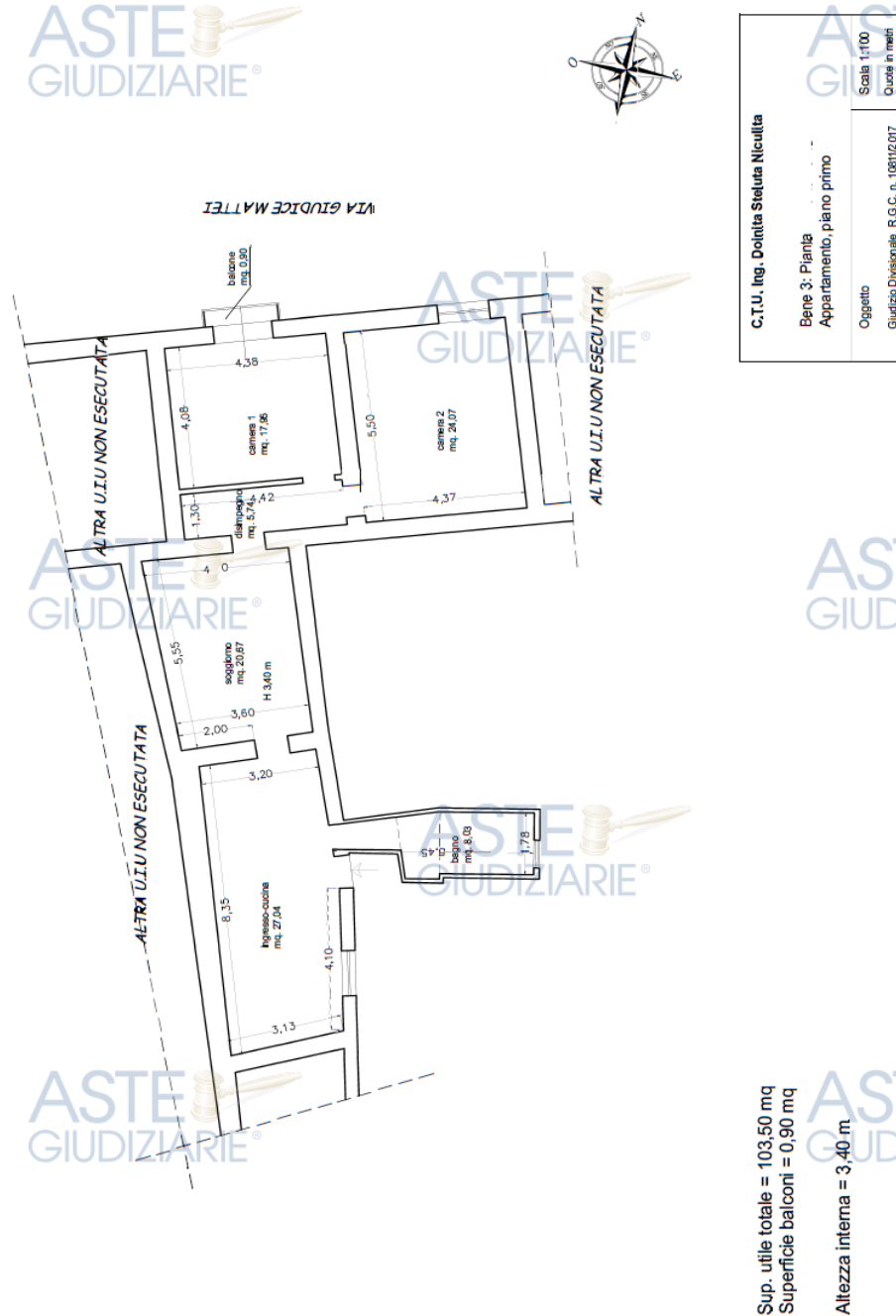
**4. Sottotetto**

**Superficie utile coperta: 50,64 m<sup>2</sup>**

**Altezza interna minima: 1,50 m**

**Altezza interna massima: 3,37 m**

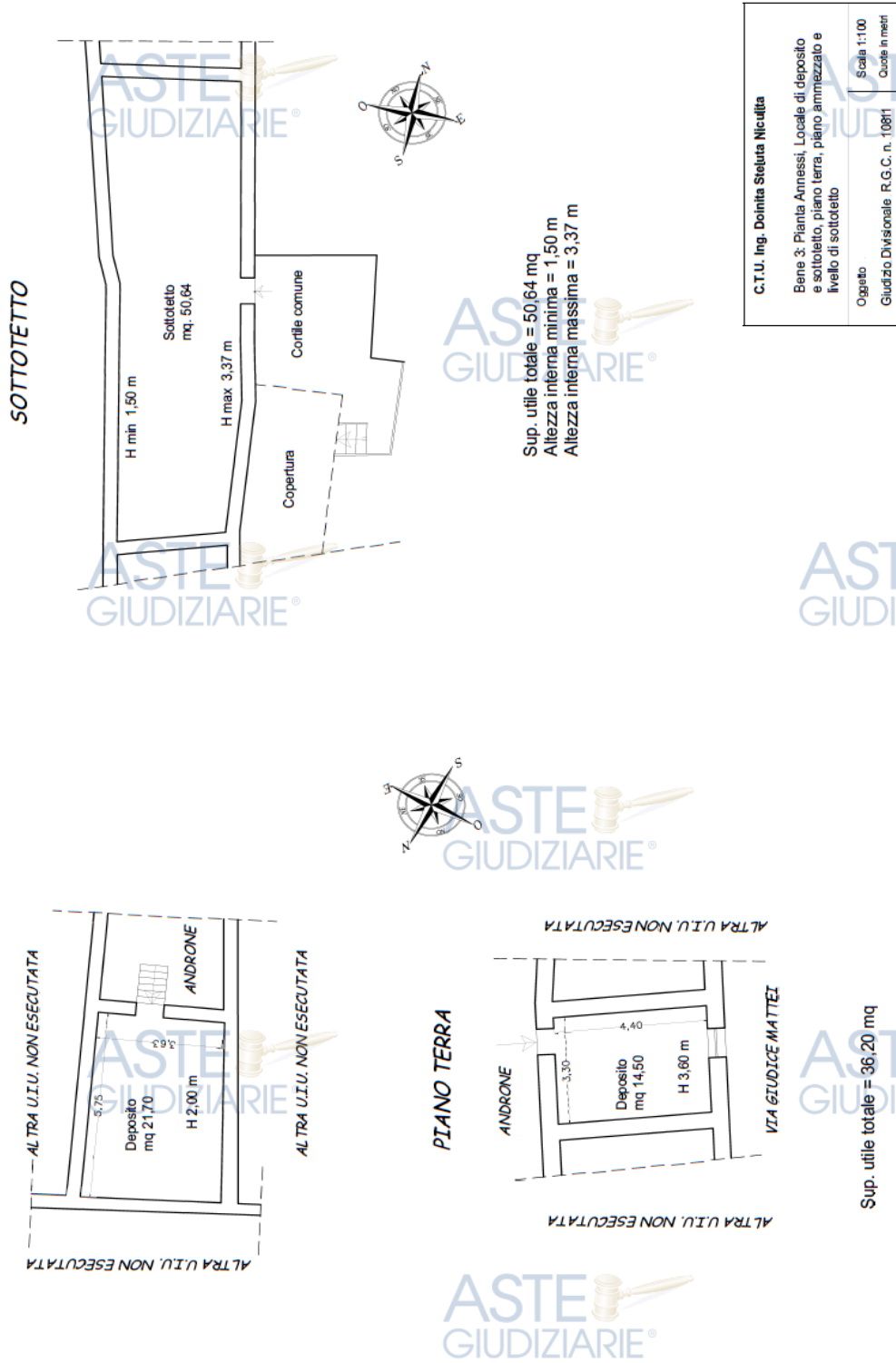
Si riportano di seguito (fuori scala) le planimetrie digitalizzate del Bene 3.



Bene 3: Appartamento  
 N.C.E.U. Comune di Montecorvino Rovella (SA) Fl. 31, Part. 58, Sub. 12  
 Via Giudice Mattei n. 16, piano primo

Planimetria digitalizzata dell'appartamento, compreso nel Bene 3 (Fl. 31, Part. 58 Sub. 12)

**Bene 3: Locali di deposito e sottotetto**  
N.C.E.U., Comune di Montecorvino Rovella (SA) Fl. 31, Part. 58, Sub. 12  
Via Giudice Mattei n. 16, piano terra, piano ammezzato e livello di sottotetto



Planimetria digitalizzata dei locali di deposito e del sottotetto, tutti compresi nel Lotto 3 (Fl. 31, Part. 58 Sub. 12)

**2.3. predisponga un progetto di comoda divisione in natura con eventuali conguagli in denaro, in maniera da consentire la formazione di lotti funzionalmente autonomi, uno a alcuno dei quali da assegnare al debitore, anche mediante l'attuazione dei necessari frazionamenti ed accatastamenti;**

In ordine alla predisposizione di un progetto di comoda divisione in natura, si rende necessario eseguire una stima del compendio immobiliare, onde pervenire alla quantificazione dei valori delle singole quote, la determinazione del quantum è rapportata all'analisi dei quesiti di conformità e alle vigenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche.

**2.3.1 Determinazione del valore dei beni**

Criterio di stima

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il *più probabile valore di mercato* del bene, ossia *"la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico"*. Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso **il procedimento di stima sintetico – comparativo**.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in *condizioni di ordinarietà o normalità* (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, affaccio, luminosità, consistenza immobiliare), si sono eseguite le opportune **correzioni** attraverso l'applicazione di coefficienti (*funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: taglio di superficie, vetustà, esposizione, distribuzione razionale dei locali, grado di manutenzione, dotazione degli impianti, occupazione, ecc.*), al fine di adeguare il *valore normale* alle reali condizioni in cui versa l'immobile.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale dei beni oggetto di causa prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la prossimità al centro, la presenza di aree verdi nelle immediate vicinanze.

## **BENE 1**

Dalle indagini effettuate presso Agenzia del Territorio di Salerno - Banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando che il Bene **1**, è ubicato in Comune di Montecorvino Rovella(SA), Frazione Occiano, Contrada Bosco n.2, è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio = prezzo medio derivante 650,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.520,00 €/mq – max. 740,00 €/mq
3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 840,00
4. Borsino immobiliare = prezzo medio rilevato 577,00€/mq

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **680,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili è stata valutata con riferimento alla superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa. Altri coefficienti correttivi (di tipo riduttivo) sono stati impiegati per tenere conto dello stato di manutenzione dell'immobile, delle possibilità di aerazione dei vani e della qualità dei servizi igienici.

Il prodotto dei coefficienti di differenziazione per il prezzo a metro quadrato stimato per l'immobile e per la superficie convenzionale fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

La misura della consistenza del **Bene 1**, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 107,00 mq.

Tabella Calcolo- Bene.1

Comune di Montecorvino Rovella(SA)					
Frazione Occiano, Contrada Bosco nr.2					
Villino Foglio: n. 8- Particella: n. 648	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente sup. commerciale (%)	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )
Interna calpestabile	56,30	100%	56,30	109,48	€ 680,00
Muri divisori interni	2,20	100%	2,20	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )	
Muri perimetrali esterni	19,50	100%	19,50	107,00	
Muri perimetrali interni	0,00	50%	0,00		
Balconi, terrazze scoperte	13,53	25%	3,38		Valore totale
Vani scala interni	0,00	100%	0,00		€ 72.760,00
Vani scala esterni	5,00	50%	2,50		
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	0,00		
Verande, logge		90%	0,00		
Giardino/Corte esterna esclusiva		15%	0,00		
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	51,19	50%	25,60		
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")	0,00	25%	0,00		

Considerando il valore ordinario scelto di 680,00 €/mq e la consistenza di 107,00 mq, il valore del Bene 1 è così determinato:

**Valore Bene 1**  $V_o = 680,00 \text{ €/mq} * 107,00 \text{ mq} = 72.760,00 \text{ €}$ .

## **BENE 2**

Dalle indagini effettuate presso Agenzia del Territorio di Salerno - Banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando che il Bene **2**, è un locale deposito ubicato in Comune di Montecorvino Rovella (SA), Zona Semicentrale/MARANGI - SAN PIETRO - CORNEA - MARTORANI - FERRARI , è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio = prezzo medio derivante 350,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.360,00 €/mq – max. 475,00 €/mq
3. Borsino immobiliare = prezzo medio rilevato 331,00€/mq

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **380,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili è stata valutata con riferimento alla superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa. Altri coefficienti correttivi (di tipo riduttivo) sono stati impiegati per tenere conto dello stato di manutenzione dell'immobile, delle possibilità di aerazione dei vani e della qualità dei servizi igienici.

Il prodotto dei coefficienti di differenziazione per il prezzo a metro quadrato stimato per l'immobile e per la superficie convenzionale fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

La misura della consistenza del **Bene 2**, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 94,00 mq



Tabella Calcolo- Bene.2

Comune di Montecorvino Rovella(SA)						
Locale deposito						
Locale deposito Foglio: n. 14- Particella: n. 213, sub. 2	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente sup. commerciale (%)	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore totale (€)
Interna calpestabile	82,84	100%	82,84	93,24	€ 380,00	€ 35.720,00
Muri divisorii interni	2,30	100%	2,30	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )		
Muri perimetrali esterni	3,60	100%	3,60	94,00		
Muri perimetrali interni	6,00	50%	3,00			
Balconi, terrazze scoperte	0,00	30%	0,00			
Vani scala interni	1,50	100%	1,50		€ 35.720,00	
					<b>Valore totale</b>	

Considerando il valore ordinario scelto di 380,00 €/mq e la consistenza di 94,00 mq, il valore del Bene 2 è così determinato:

$$\text{Valore Bene 2 } V_0 = 380,00 \text{ €/mq} * 94,00 \text{ mq} = 35.720,00 \text{ €}.$$

### **BENE 3**

Dalle indagini effettuate presso Agenzia del Territorio di Salerno - Banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando che il Bene 3, è un abitazione ubicata in Comune di Montecorvino Rovella (SA), Zona Centrale/CENTRO URBANO - VIE: ROMA - CERINO - VICINANZA - GIANNONE - DIAZ - IORIO -C.SO UMBERTO I , è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona, oscillano tra:

- 1 Agenzie immobiliari del territorio = prezzo medio derivante 800,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.740,00 €/mq – max. 1100,00 €/mq
- 2 Borsino immobiliare = prezzo medio rilevato 834,00€/mq
- 3 Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 840,00

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **850,00 €/mq.**

La misura della consistenza degli immobili è stata valutata con riferimento alla superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa. Altri coefficienti correttivi (di tipo riduttivo) sono stati impiegati per tenere conto dello stato di manutenzione dell'immobile, delle possibilità di aerazione dei vani e della qualità dei servizi igienici.

Il prodotto dei coefficienti di differenziazione per il prezzo a metro quadrato stimato per l'immobile e per la superficie convenzionale fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

La misura della consistenza del **Bene 3**, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 159,00 mq.

Tabella Calcolo- Bene.3

Comune di Montecorvino Rovella(SA) Via Giudice Mattei n.16						
appartamento e i locali di deposito e sottotetto Foglio: n. 31- Particella: n. 58 , sub.12	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente sup. commerciale (%)	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore totale (€)
Interna calpestabile	103,50	100%	103,50	158,90	€ 850,00	€ 135.150,00
Muri divisori interni	7,22	100%	7,22	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )		
Muri perimetrali esterni	16,90	100%	16,90	159,00		
Muri perimetrali interni	7,74	50%	3,87			
Balconi, terrazze scoperte	0,90	25%	0,23		Valore totale	
Vani scala interni	0,00	100%	0,00		€ 135.150,00	
Vani scala esterni		50%	0,00			
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	0,00			
Verande, logge		90%	0,00			
Giardino/Corte esterna esclusiva		15%	0,00			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)		50%	0,00			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")	108,74	25%	27,19			

Considerando il valore ordinario scelto di 850,00 €/mq e la consistenza di 159,00 mq, il valore del Bene 2 è così determinato:

**Valore Bene 3 Vo = 850,00 €/mq \* 159,00 mq = 135.150,00 €.**

Il valore dei beni risulta:

**Valore Bene 1 Vo = 72.760,00 €.**

**Valore Bene 2 Vo = 35.720,00 €**

**Valore Bene 3 Vo = 135.150,00 €**

Al fine di tener conto delle incongruenze catastali, edilizie ed urbanistiche rilevate, nonché del grado di vetustà, di accessibilità, di fruibilità, dello stato di conservazione e dei gravami si ritiene opportuno decurtare i valori innanzi esposti in misura del 5% per ogni bene.

Il valore dei beni diventa:

**Valore Bene 1 Vo = 69.122,00 € ≈ 69.000,00 € in c.t.**

**Valore Bene 2 Vo = 33.934,00 € ≈ 34.000,00 € in c.t.**

**Valore Bene 3 Vo = 128.392,50 € ≈ 128.000,00 € in c.t.**

**VALORE COMPLESSIVO DELLA MASSA DA DIVIDERE = 231.000,00 €**



### 2.3.2 Quantificazione dei corrispettivi

Con riferimento ai diritti di proprietà vantati da ciascun comproprietario, come individuati al precedente punto 2.1, si determinano i seguenti corrispettivi:

Comproprietario	Quota	Valore
OMISSIS (compropr. Esecutato)	1/3	€ 77.000,00
OMISSIS (compropr. Non Esecutato)	1/3	€ 77.000,00
OMISSIS (compropr. Non Esecutato)	1/3	€ 77.000,00
	1/1	€231.000,00

### 2.3.3. Progetto di divisione in natura

**Il progetto di divisione tiene conto dello stato di occupazione del bene. L'immobile che si intende, e che si propone di attribuire in piena proprietà al debitore è un bene che è stato sempre utilizzato, e occupato da lui.**

Al fine di consentire una comoda divisione in natura della massa indivisa e la formazione di lotti funzionalmente autonomi da assegnare al debitore, si evidenzia che la specificità dei singoli beni consente di distinguere e raggruppare gli stessi nei seguenti n.2 lotti:

- **LOTTO 1** – Abitazione in via Giudice Mattei n.16, Montecorvino Rovella (**Bene** **3** valutato in **128.000€**)  
**DA ASSEGNARE PER INTERO AL DEBITORE ESECUTATO CON CONGUAGLIO IPOTETICO AD DARE IN MONETA DI COMPLESSIVI: 128.000,00 € -77.000,00 € = 51.000,00 € (25.500 € a ciascuna comproprietaria non eseguita).**

- **LOTTO 2** – Villino in Frazione Occiano, C. Bosco n.2, Montecorvino Rovella (**Bene 1** valutato in **69.000€**)
  - Locale di Deposito in Via Campania n.13, Montecorvino Rovella (**Bene 2** valutato in **34.000€**)

**DA ASSEGNARE IN QUOTE UGUALI E INDIVISE ALLE DUE COMPROPRIETARIE  
NON ESECUTATE CON CONGUAGLIO AD AVERE IN MONETA DI 25.500,00 €  
CIASCUNA.**

L'**ipotesi divisionale** prospettata dalla Sottoscritta C.T.U., **risulta ottimale, sotto molteplici aspetti** (stato di occupazione congruente, assenza di opere, riaccatastamenti, e/o frazionamenti a farsi, etc.). Resta comunque inteso che **l'assegnazione effettiva dei Lotti 1 e 2 spetta comunque unicamente alla facoltà del G.E./G.I. e non certo al Sottoscritto Tecnico**, che si è limitato a formulare solo un'ipotesi.

**2.4 “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”;**

I Beni, **risultano comodamente divisibili con stato di occupazione congruente e senza frazionamenti** ed **il loro attuale Valore di Mercato** è stato determinato sulla base delle Banche Dati del Mercato Immobiliare (*Fonti Indirette O.M.I./Listino/Borsino*), tenendo conto delle consistenze reali, e degli oneri quanto più completi e dettagliati.

**2.5 “quantifichi il Corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei Condividenti che ne abbiano avuto l’uso esclusivo, ed il Valore degli eventuali miglioramenti apportati”;**

Per quanto attiene all’uso esclusivo dei beni, ci si pone nell’ipotesi di veridicità delle informazioni rese in sede di accesso a luoghi. Come emerso in sede di questo *Giudizio Divisionale Proc.10811/2017* per interpellazione verbale del *Debitore OMISSIS*, durante le operazioni di accesso, i Beni 2 e 3, eseguiti per la quota di proprietà pari a 1/3, sono attualmente utilizzati materialmente dal Debitore con il proprio nucleo familiare; dunque non risultano contratti di locazione in essere. Il Bene 1, anch’esso eseguito per la quota di proprietà pari a 1/3, sempre da informazioni reperite durante il sopralluogo, è utilizzato dalla Comproprietaria non eseguita *Sig.ra OMISSIS (la sorella del debitore)*, che ha consentito l’accesso ai luoghi.

In definitiva su tutte le Unità immobiliari eseguite non insisterebbero contratti di locazione in essere, sicché le stesse sarebbero da considerarsi **libere ai fini della Procedura Esecutiva E.I.2/2017**, e per maggiore chiarezza e tranquillità dell’Acquirente, **sarà cura e facoltà del G.E. tramite ordinanza di sgombero, fornire all’Aggiudicatario ciascun immobile alienato, tra quelli assegnati al Debitore, libero da persone.**

E’ altresì emerso in sede di Operazioni peritali che i comproprietari abbiano avuto **il possesso, l’uso e il godimento dei beni** costitutivi della massa totale di beni rientranti nel *Giudizio Divisionale*, **in maniera comune, pacifica ed equilibrata, senza sperequazioni né diatribe**, per cui non si porrebbero esigenze di quantificazione di godimenti esclusivi e/o miglioramenti esclusivi.

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

Dall’analisi della documentazione edilizia già in atti, si evince:

- Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, il Bene 1 ricade, ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale, in zona E2 – Aree collinari; il Bene 2 ricade, ai sensi vigenti strumenti urbanistici, in zona B1 – Città consolidata saturo. Infine il Bene 3 ricade, ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale, in zona A1 – Città storica.
- I beni risultano regolari per la legge n. 47/1985. La costruzione del Bene 2 è antecedente al 01/09/1967 per cui non necessitava di concessione onerosa ab origine. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

La regolarità edilizia dei fabbricati menzionati di cui ai beni analizzati, scaturisce dai seguenti titoli edilizi (cfr. i seguenti Allegati 7 del Volume Allegati):

- All. 7a) Autorizzazione Legge 219, rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella (SA) in data 12/04/1984 al OMISSIS (Debitore), corredata da:
  - All.7a1) Elaborati grafici (a firma dell'Ing. Nicola Coralluzzo): piante, sezione e prospetti. Titoli Edilizi relativi alla ricostruzione dell'immobile di cui al Bene 1: Titoli Edilizi relativi alla ricostruzione dell'immobile di cui al Bene 3:
  - All. 7b) Progetto approvato dalla Commissione del Comune di Montecorvino Rovella (SA) il 27/04/1989: Relazione tecnica ed elaborati grafici (a firma dell'Ing. Alberto Coralluzzo): piante, sezioni e prospetti;
  - All. 7c) Certificato di ultimazione lavori e Certificato di Collaudo.

Dal confronto dei grafici progettuali con lo stato dei luoghi si evincono le seguenti difformità:

- Gli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi del Bene 1 sono risultati essere sostanzialmente conformi ai luoghi, eccezione fatta per una tramezzatura interna riscontrata al piano terra, non presente nella relativa planimetria.
- Il Lotto 3 presenta, per quanto riguarda la pianta al piano terra, una divisione muraria all'interno dell'attuale vano cucina che non è stata riscontrata in loco; dal sopralluogo è stata appurata, inoltre, la presenza di un corridoio di disimpegno, collegato con il soggiorno, da cui si accede alle due camere da letto, non presente nell'elaborato grafico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:  
Non esistono Attestati di Qualificazione Energetica/Attestati di Prestazione Energetica relativamente ai Lotti eseguiti. Inoltre non risultano agli atti i Certificati di Agibilità/Abitabilità relativi ai Lotti eseguiti. Non risultano dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica.

Degli oneri connessi alle attestazioni e dichiarazioni di conformità da ottenere, il sottoscritto Tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari per la stima dei beni stessi, per il tramite di un'aliquota % di abbattimento, anche per contemperare difformità di natura catastale, e non sostituirsi alle eventuali determinazioni in materia di oneri degli Uffici tecnici preposti per competenza.

## 2.7 “*dica quant'altro eventualmente utile ai fini di Giustizia*”.

La Sottoscritta C.T.U. ha semplicemente prospettato la ripartizione dell'intera Massa di beni oggetto di Causa in **due Quote come sopra individuate in modo ottimale (stato di occupazione congruente, assenza di opere, senza nuovi frazionamenti/accatamenti).**

**Il CTU ha formato le quote in serena coscienza e sulla base delle situazioni logiche di conformazione, possesso materiale, accesso e destinazione urbanistica.**

L'**attribuzione effettiva delle quote** è chiaramente **prerogativa che spetta unicamente al Giudice**, secondo la sua Piena Facoltà e Discrezione, che maturerà anche all'esito del futuro dibattimento tra le Parti in sede di **Udienza 12/10/2022 e successive**. E' altresì chiaro che sul **Lotto 1 (Bene 3)** attribuito al OMISSIS (Comproprietario Esecutato), **proseguirà la Procedura Esecutiva E.I. 2/2017** intentata dal Creditore procedente OMISSIS, mentre sul **Lotto 2 (Bene 1 e Bene2)** attribuito alle Sig.re OMISSIS e OMISSIS (Comproprietarie non esegutate), **non avrà più luogo alcuna Esecuzione Immobiliare.**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

Ing. Doinita Steluta Niculita  
Via Leopoldo Cassese 26  
84122 SALERNO  
Cell.3296/884994 tel. 089/220899  
e-mail: [info@edisud.it](mailto:info@edisud.it)  
P.E.C.: [doinita steluta.niculita@ordingsa.it](mailto:doinita steluta.niculita@ordingsa.it)

## CONGEDO C.T.U.

In definitiva dunque, il C.T.U. ritiene allo stato dei fatti di aver fornito al Giudice tutti gli elementi per giungere a sentenza e dirimere con le proprie determinazioni, il Giudizio Divisionale.

**Si ci scusa umilmente per il ritardo nel Deposito telematico della presente relazione peritale rispetto alla tempistica prefissata dal G.I.**, ritardo ascrivibile alla emergenza sanitaria e alle lungaggini per l'ottenimento dei titoli edilizi, alle difficoltà legate alla stima dei cespiti,

**A tal proposito il Sottoscritto tecnico intende altresì di nuovo precisare alle Parti che il C.T.U., in quanto soggetto puramente tecnico e ausiliario del Giudice, è per null'affatto chiamato a prendere decisioni e formulare sentenze, ma la effettiva attribuzione dei Lotti ai Soggetti aventi Parte, spetta unicamente al Giudice del Procedimento.**

Grato infine per la fiducia sin qui accordatami, rassegnando la presente **relazione peritale** (composta da n° **62 pagine** intestazione compresa, e n. **9 gruppi di allegati**, sperando di aver bene, fedelmente e in coscienza assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni e osservazioni, che il preg.mo Giudice del Procedimento e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in data Udienda del **12/10/2022** e successive.

Cordiali saluti, in fede

Salerno, 25 luglio 2022



### IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Doinita Steluta Niculita  
Via Leopoldo Cassese 26  
84122 SALERNO  
Cell.3296/884994 tel. 089/220899  
e-mail: info@edisud.it  
P.E.C.: doinita.Antoniosteluta.niculita@ordingsa.it

Segue *Elenco Allegati* →

## ELENCO ALLEGATI Proc.10811/2017

(n° 9 Gruppi di Allegati, istanza di liquidazione, Elaborato Peritale con risposte ai Quesiti del mandato, con osservazioni e controdeduzioni: tutti depositati telematicamente agli Atti del Procedimento):

- **All.1) Disposizione G.E. circa l'introduzione del Giudizio Divisionale**, data 17/10/2017 a seguito dell'E.I.2/2017, depositata in Cancelleria il 30/10/2017, con relate di notifica del 11/12/2017.
  - **All.2) Decreto nomina C.T.U. e formulazione quesiti-** Disposizione G.I. del 17/09/2019, depositata in Cancelleria Ufficio Cognizione il 17/09/2019, circa la Nomina del C.T.U. e la formulazione dei Quesiti nell'ambito del Giudizio Divisionale n°10811/2017 R.G.C.
  - **All.ti 3) Copie Verbali Udienze G.I.** del 17/10/2017 e del 19/09/2018 (circa l'introduzione del Giudizio divisionale e laddove si ribadiva la richiesta al G.I. di procedere alla Nomina del CTU per la redazione di un progetto divisionale) e copia Verbale Udienza G.I. del 6/11/2019 di conferimento incarico e giuramento C.T.U. con fissazione inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/11/2019, e fissazione udienza G.I. per il 1/07/2020.
  - **All.ti 4) Verbali sopralluogo C.T.U. del 18-25/11/2019, del 10/02/2020 e Nomina C.T.P. Parte Attrice**
    - **All.ti 5) Titoli di Proprietà;**
    - **All.ti 6) Visure catastali e ipotecarie AGGIORNATE ;**
    - **All.ti 7) Titoli Edilizi Lotti**
    - **All.ti 8) Rilievi metrici CTU- Planimetrie beni;**
    - **All.ti 9) Dati Estimativi Lotti .**
- ✚ **Presente Elaborato Peritale contenente Risposte ai Quesiti del Mandato G.I., con osservazioni e controdeduzioni;**
- ✚ **Istanza di liquidazione con Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

ING. Doinita Steluta Niculita