



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE QUARTA CIVILE
SEZIONE DISTACCATA DI CASERTA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:



CONTRO:



G. l.: **Dott.ssa SORGENTE Carmela**
R.G. n. 5162/C/2013

PROSSIMA UDIENZA: 27 Novembre 2015

C.T.U. : **ING. MICHELE D'ANGELO** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Caserta al n. 2066 con studio in San Prisco(CE)
Via Giacomo PUCCINI n°10.

- RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA
- ALLEGATO FOTOGRAFICO
- VERBALI DI ACCESSO
- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- ELABORATO GRAFICO
- CERTIFICAZIONE URBANISTICA



Dott. Ing. Michele D'ANGELO
CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)
ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA
ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI
81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758
P.IVA 02496090610 – C.F: DNGMHL65E12B860H
E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it
ingmicheledangelo@pcert.postecert.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**1. Premessa.**

Su ordinanza del G.I. del Tribunale di S. Maria C. V. Sezione distaccata di Caserta Dott.ssa Carmela SORGENTE, il sottoscritto Dott. Ing. Michele D'ANGELO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2066, avente domicilio professionale alla via Giacomo PUCCINI n.10 in San Prisco (CE), veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da [REDACTED] (parte attrice), rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] / [REDACTED] (parte convenuta), rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed invitato a comparire all'udienza del 23/01/2015 per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito. In tale circostanza il G.I. affida al C.T.U. il mandato dell'incarico formulando i seguenti quesiti:

- 1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.
- 2) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;
- 3) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;
- 4) Ove i beni non siano comodamente divisibili, 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;

Dott. Ing. Michele D'ANGELO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)

ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI

81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758

P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H

E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it

ingmicheledangelo@pcert.postecert.it



5) Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/02/1985 e succ. modif. eventualmente:

determini il corrispettivo di godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

Il G.I. onerava, altresì, il CTU a trasmettere la relazione alle parti costituite entro il termine di giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali, fissando inoltre il termine di giorni 30 dalla ricezione della relazione entro il quale le parti devono trasmettere al CTU le eventuali proprie osservazioni sulla relazione. Il G.I. infine, rinviava per il deposito dell'elaborato peritale entro i successivi 20 giorni la propria relazione, le osservazioni delle parti ed una breve relazione in risposta alle osservazioni e rinviava all'udienza del 27/11/2015.

Quesiti indicati dall'avv. [redacted] e dall'avv. [redacted]

Determinare il valore di tutti i beni facenti parte dei distinti assi ereditari e cioè:

a) appartamento ubicato in S. Maria C. V. (CE) prima traversa via degli Orti piano primo, in catasto al foglio 14 particella 5363 sub 24, per la quota intera di 5/6 in favore dei soli eredi [redacted] e per la quota di 1/6 in favore degli ulteriori eredi di [redacted]

b) importo di €12.275,00 di cui all'assegno circolare n.6001246799 ovvero di quella eventualmente maggiore ;

c) beni mobili di arredo di cui al verbale di inventario eseguito dal Cancelliere del Tribunale di S. Maria C. V. (CE) in data 31 luglio 2007, attribuendoli in ragione delle rispettive quote in natura o nella misura dell'importo corrispondente agli eredi di [redacted] per 5/6 e per 1/6 agli eredi di [redacted]

d) determinare inoltre l'entità dei frutti civili da restituire alla massa da parte dei possessori dei beni dell'appartamento in S. Maria C.V. (CE) e cioè da

Dott. Ing. Michele D'ANGELO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)

ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI

81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758

P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H

E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it

ingmicheledangelo@pcert.postecert.it

parte di [REDACTED]

[REDACTED] avendo essi la disponibilità esclusiva dell'immobile ove hanno anche convocato le assemblee della comunione, ovvero la indennità di occupazione mensile;

e) approntare un comodo progetto di divisione da sottoporre alle parti, fornendo ogni altro elemento utile e necessario allo scioglimento della comunione.

2. Svolgimento delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 02.02.2015 presso i luoghi per cui è causa siti nel Comune di S. MARIA C. V. (CE). In tale circostanza l'avv.

[REDACTED] nominava CTP l'architetto [REDACTED] per la parte attrice; l'avv. [REDACTED] per giusta delega dell'avv. [REDACTED]

[REDACTED] legale della parte convenuta [REDACTED] dichiarava di non voler nominare alcun tecnico per la parte convenuta. Il CTU dava lettura alle parti dei quesiti posti dal G.I. in occasione dell'udienza di giuramento e conferimento dell'incarico peritale procedendo al sopralluogo dello stato dei luoghi con rilievo fotografico dando inizio ai lavori peritali. Le operazioni peritali venivano rinviate per il prosieguo al 16.02.2015 alle ore 15,00.

L'accesso programmato per il 16.02.2015, veniva regolarmente svolto, si procedeva ad un accurato sopralluogo e rilievo metrico dell'intera unità immobiliare. In tale accesso l'architetto [REDACTED] faceva rilevare al sottoscritto che limitatamente al soffitto del balcone lato salone si era verificato un distacco dell'intonaco con parte inferiore della pignatta con copriferro del travetto gettato in opera. Le operazioni peritali terminavano alle ore 15,50 e si rinviava per il prossimo accesso il 23.02.2015 alle ore 15,00.

L'accesso per il giorno 23/02/2015 si è svolto regolarmente dove si è proceduto alla verifica delle misure interne dell'unità abitativa. Inoltre

Dott. Ing. Michele D'ANGELO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)

ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI

81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758

P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H

E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it

ingmicheledangelo@pcert.postecert.it

l'architetto [redacted] consegna copia dell'inventario dei beni mobili esistenti all'interno dell'unità abitativa e redatto dal Cancelliere del Tribunale di S. Maria C.V. in data 31 luglio 2007.

3. Risposte ai quesiti

1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.

Con atto del notaio [redacted] del 12/06/1994 i coniugi [redacted] e [redacted] acquistavano in regime di comunione dei beni l'immobile ubicato in S. Maria C. V. (CE) prima traversa via degli Orti piano primo, in catasto al foglio 14 particella 5363 sub 24;

In data 07 settembre 2000 il sig.re [redacted] decedeva lasciando erede la moglie [redacted] per 2/3 e le sorelle [redacted] [redacted] per la quota di 1/3.

In conseguenza della sentenza del Tribunale di S. Maria C.V. (CE) n. 3011/2012 e della caducazione di ogni delazione testamentaria l'eredità di [redacted] deceduto il [redacted], in mancanza di discendenti legittimi, sarebbe devoluta per legge sui seguenti beni:

- a) quota di comproprietà pari al 50% dell'immobile ubicato in S. Maria C. V. (CE) prima traversa via degli Orti piano primo, in catasto al foglio 14 particella 5363 sub 24;
- b) quota del saldo del conto corrente bancario;
- c) quota di comproprietà dei beni mobili di arredo di cui al verbale di inventario eseguito dal Cancelliere del Tribunale di S. Maria C. V. (CE) in data 25 giugno 2008;

Dott. Ing. Michele D'ANGELO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)

ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI

81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758

P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H

E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it

ingmicheledangelo@pcert.postecert.it

L'intera eredità come sopra illustrata sarebbe stata devoluta in favore di UCCELLA Rita nella misura di $\frac{2}{3} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{3}$ alla quale sommando la propria quota di proprietà avremmo un totale di $\frac{1}{3} + \frac{1}{2} = \frac{5}{6}$ ed alle sorelle Anna e Carmela di BORROZZINO Francesco la restante quota pari ad $\frac{1}{3} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{6}$;

Alla sig.ra [REDACTED] sono succeduti i figli [REDACTED]

[REDACTED]; mentre alla sig.ra [REDACTED] sono succeduti i figli [REDACTED]

Alla eredità della signora [REDACTED], deceduta il 11/06/2007, sono succeduti i fratelli [REDACTED]

[REDACTED] decedeva il 18/08/2008 lasciando eredi i figli [REDACTED]

Nella tabella seguente vengono riportate tutte le quote di diritto espresse in trecentoventiquattresimo quindi con lo stesso denominatore.

QUOTA DI DIRITTO SPETTANTE A CIASCUNO COERED

COEREDI	QUOTA DI DIRITTO
[REDACTED]	90/324
[REDACTED]	90/324
[REDACTED]	30/324
[REDACTED]	30/324
[REDACTED]	30/324
[REDACTED]	9/324
[REDACTED]	9/324
[REDACTED]	9/324
[REDACTED]	9/324
[REDACTED]	9/324

Dott. Ing. Michele D'ANGELO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)

ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI

81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758

P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H

E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it

ingmicheledangelo@pcert.postecert.it

2) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;

L'immobile è sito in S. Maria C. V. (CE) prima traversa via degli Orti piano primo, in catasto al foglio 14 particella 5363 sub 24 ed è collocato nel "Condominio GIUSEPPINO" stabile multipiano residenziale e realizzato negli anni settanta.

L'intero fabbricato è dotato di atrio comune e vano scala servito da ascensore. All'interno dell'immobile sono presenti un ingresso con ripostiglio, un salotto, doppia camera matrimoniale esposte a sud, una cucina abitabile e doppio servizio igienico disposti sul lato est.

L'appartamento è dotato anche di balconi esterni accessibili dalle camere e disposti sui lati sud, est e con affaccio direttamente sulla strada comunale via degli Orti.

La struttura dello stabile è in cemento armato con solai in laterocemento, copertura piana, facciate finite ad intonaco, portone condominiale in metallo e vetro, atrio e scale in marmo. Discreto stato di conservazione e manutenzione esterno dell'edificio.

Le rifiniture interne all'immobile risalgono quasi certamente alla data di costruzione dell'edificio, con pavimentazione interna ed esterna in ceramica, rivestimenti in ceramica (cucina e bagni), pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, finestre e porte esterne in legno con vetro monostrato e tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e sottotraccia con terminali in alluminio; impianto idrosanitario, impianto elettrico sotto traccia, gas, tv e telefono. Per quanto riguarda lo stato dell'immobile è sufficiente rinnovare alcuni elementi di rifinitura e di impiantistica. Infine per una migliore illustrazione e dimensionamento dell'appartamento si allega rilievo fotografico e pianta architettonica.

Dott. Ing. Michele D'ANGELO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)

ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI

81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758

P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H

E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it

ingmicheledangelo@pcert.postecert.it

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

Il progetto di una comoda divisibilità deve dare la possibilità che l'idoneità funzionale dell'appartamento da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. Quindi la divisibilità dell'immobile va guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza ulteriori spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico delle quote. Da quanto esposto si può dichiarare che il bene sopradescritto non è comodamente divisibile.

Per i beni mobili gli stessi sono comodamente divisibili e quindi dai valori corrispondenti si adeguano le corrispondenti quote.

Relativamente all'assegno circolare non trasferibile di importo pari ad € 12.275,00 si dovrà semplicemente procedere alla suddivisione in base alla corrispondenti quote di diritto.

Capitale ed interessi legali maturati sull'importo di € 12.275,00 dal 30/10/2012 al 30/04/2015

Capitale iniziale	€ 12.275,00
Interessi legali	€ 501,79
Totale	€ 12.776,79

4) Ove i beni non siano comodamente divisibili, 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 precedentemente illustrato l'appartamento sopradescritto non è comodamente divisibile, poiché le quote di spettanza con le relative servitù, produrranno quasi certamente una eccessiva parzializzazione con

Dott. Ing. Michele D'ANGELO
CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)
ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA
ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI
81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758
P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H
E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it
ingmicheledangelo@pcert.postecert.it



conseguenti disparità di valore economico oltre alle spese tecniche come pratica catastale, spese catastali ecc. Pertanto l'appartamento deve essere compreso per intero nella porzione di uno dei coeredi. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si deve procedere alla vendita del bene.

Per quanto detto si ribadisce che l'eventuale frazionamento dell'unità immobiliare, considerata la limitata consistenza del bene da dividere in rapporto sia al numero che alla diversità delle quote, causerebbe una minore appetibilità delle singole quote sul mercato e la creazione di limitazioni e pesi degli uni verso gli altri. A tale scopo è auspicabile che uno degli eredi liquidi gli altri coeredi per le rispettive quote come stimate ed individuate evitando la vendita all'incanto e le ulteriori spese.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

In relazione alle tipologie dei beni da valutare (appartamento con arredo) e lo scopo della stima che è quello di valutare, con riferimento all'attualità, il prezzo di vendita degli immobili e mobili, in un mercato di libera concorrenza, ho ritenuto equo applicare il metodo canonico della rilevazione dei prezzi di compravendita nella zona, relativi all'anno 2015, di beni aventi caratteristiche simili, (ubicazione, consistenza, destinazione d'uso ecc.)pertanto ho proceduto alla raccolta di informazioni presso agenzie immobiliari locali, presso colleghi di mia conoscenza e fiducia e presso imprese edilizie che frequentemente eseguono ristrutturazioni e nuove costruzioni. Inoltre ho ottenuto la valutazione dei beni mobili posti all'interno dell'appartamento recandomi presso venditori di mobili e antiquariato presenti in zona. Dall'insieme di tali informazioni, tutte concordi in linea di massima, ho potuto trarre l'utile convincimento che, in relazione ai beni da valutare, si possono applicare i valori venali riportati di seguito, procedendo ai conteggi di stima.

Dott. Ing. Michele D'ANGELO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)

ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI

81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758

P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H

E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it

ingmicheledangelo@pcert.postecert.it



DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.

Per quanto riguarda le superficie dell'immobile sono state ricavate dal rilievo eseguito e dalle planimetrie agli atti. La superficie commerciale comprende oltre alla superficie calpestabile anche i muri perimetrali esterni, 0,50 dei muri di confine e 0,30 dei balconi.

Appartamento mq 121,23

Balconi mq 30,76

Totale superficie commerciale : mq $121,23 + 0,30 \times \text{mq } 30,76 = \text{mq } 130,46$

Caratteristiche significative dell'unità considerate implicitamente nella stima.

Aspetti positivi: buona ubicazione con alto livello di qualificazione ambientale con presenza di collegamenti tramite rete di trasporto pubblico con strutture pubbliche in prossimità dell'ambito territoriale dell'unità abitativa oggetto della presente perizia.

Per quanto riguarda gli aspetti negativi abbiamo la mancanza di autorimessa, posto auto, mancanza di cantinola e la necessità di rinnovare alcune opere di rifinitura e di impiantistica.

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In base alle considerazioni sopra esposte, considerato la consistenza, le caratteristiche, la destinazione d'uso ed ubicazione dell' immobile, fatta ogni considerazione di perizia e pratica, alla data del 30/04/2015, si esprime il valore di mercato dell'alloggio di abitazione sito in S. Maria C. V. (CE) alla via degli Orti n.27.

Pertanto posto :

S= la superficie commerciale in mq

V.M.: valore medio rilevato in zona per immobili di caratteristiche similari (€/mq);

V= valore totale.

$S \times V.M. = V$

Si considera un valore medio di €/mq 1.200,00

Dott. Ing. Michele D'ANGELO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)

ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI

81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758

P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H

E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it

ingmicheledangelo@pcert.postecert.it

Alloggio di abitazione mq 130,46 x €/mq 1.200,00= € 156.552,00

Deprezzamento dovuto alla vetustà (- 35 %) = € 101.758,80.

Valore medio arrotondato : € 102.000,00

VALORE DI MERCATO DEI BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

Mobili all'interno del salone

Orologio a pendolo € 900,00;

Tavolo ovale € 1.000,00;

N.6 sedie con schienale e seduta imbottiti di cui al tavolo ovale € 400,00

Vetrinetta con ante in legno e vetro € 500,00.

Vetrina con ante in legno e vetro € 1.300,00.

Mobili all'interno della camera da letto a confine con il salone.

Armadio con specchi € 1.000,00.

Letto matrimoniale € 500,00;

Comodino € 160,00

Cassettone con specchio € 900,00

Cassettone senza specchio € 700,00

Mobili all'interno della camera da letto con affaccio su strada.

Armadio con specchi € 1.500,00.

Letto matrimoniale in ottone € 600,00;

Cassettone € 950,00

Consolle con specchiera € 390,00.

Armadio senza specchi con annesso comodino € 400,00.

Valore totale beni mobili **€ 11.200,00.**

5) Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/02/1985 e succ. modif. eventualmente.

Dott. Ing. Michele D'ANGELO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)

ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI

81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758

P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H

E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it

ingmicheledangelo@pcert.postecert.it

Per la legittimità urbanistica al sottoscritto, dopo aver inoltrata richiesta al comune di S. Maria C. V. (CE) del 12/02/2015, gli è stato rilasciata certificazione urbanistica attestante la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di stima che viene allegata alla presente.

MASSA EREDITARIA DI BORROZZINO FRANCESCO E UCCELLA RITA

BENI	VALORE	TOTALE
APPARTAMENTO	€ 102.000,00	€ 102.000,00
MOBILI DI ARREDO	€ 11.200,00	€ 11.200,00
ASSEGNO CON INTERESSI LEGALI	€ 12.776,79	€ 12.776,79

TOTALE € 125.976,79

DIVISIONE DELLA MASSA EREDITARIA

COEREDI	QUOTA DI DIRITTO	QUOTA DI DIRITTO SPETTANTE A CIASCUN COEREDE
	90/324	€ 34.993,55
	90/324	€ 34.993,55
	30/324	€ 11.664,51
	30/324	€ 11.664,51
	30/324	€ 11.664,51
	9/324	€ 3.499,36
	9/324	€ 3.499,36
	9/324	€ 3.499,36
	9/324	€ 3.499,36
	9/324	€ 3.499,36
SIGNORE GIOVANNA	9/324	€ 3.499,36

TOTALE € 125.976,79

6) Determini il corrispettivo di godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

Rendiconto cui sono tenuti reciprocamente i coeredi per il corrispettivo di godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

Dott. Ing. Michele D'ANGELO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)

ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI

81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758

P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H

E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it

ingmicheledangelo@pcert.postecert.it

Per il godimento dell'immobile da parte dei conviventi, il sottoscritto dai vari accessi eseguiti ha potuto constatare che attualmente l'appartamento, visto lo stato d'uso, è disabitato e non oggetto a nessun tipo di intervento manutentivo e senza all'allaccio alla corrente elettrica, acqua e gas.

Per il calcolo del corrispettivo di godimento degli immobili da parte dei conviventi [REDACTED] e eredi [REDACTED] viene considerato un canone mensile pari ad € 300,00 che considerato l'immobile nello stato in cui si trova e che lo stesso è privo di allaccio alle varie utenze come enel, gas, acqua avremo un abbattimento del 35% sul canone mensile riportandolo ad € 195,00.

Il periodo preso in considerazione, così come comunicatomi telefonicamente dall'avv. [REDACTED] per il calcolo dei canoni di fitto va dal 01 ottobre 2013 al 31 dicembre 2014.

I calcoli dettagliati dei canoni di fitto e degli interessi legali, sono riportati nella tabella seguente. Infine nei conteggi non sono stati applicati i coefficienti ISTAT per la rivalutazione monetaria, riferito agli anni ricadenti nel periodo preso in considerazione considerata l'esigua differenza sul totale di calcolo.

APPARTAMENTO TENUTO IN POSSESSO DAL 01/10/2013 AL 31/12/2014 DA :

UCCELLA Raffaele, LIARDO Gennaro, LIARDO Maria e LIARDO Alberto dal 01/10/2013 al 31/12/2014

CANONI DI FITTO ANNUALI	ANNO	INTERESSI	INTERESSI PIU' CANONI
€ 585,00	2013	€ 5,83	€ 590,83
€ 2.340,00	2014	-----	€ 2.340,00

Totale € 2.930,83

L'importo di € 2.930,83, così come il G.I. riterrà opportuno attingere dai conteggi sopraesposti (con o senza interessi) verrà ripartito tra i coeredi.

Infine bisogna considerare l'importo delle spese, sostenute dal dott. [REDACTED] relativamente al funerale della sorella e della mamma per un

Dott. Ing. Michele D'ANGELO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)

ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI

81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758

P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H

E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it

ingmicheledangelo@pcert.postecert.it

importo di € 3.700,00 da ripartire solo tra gli eredi di [REDACTED] e le spese condominiali dal 2007 al 2009 pari ad € 1.250,24 da ripartire tra tutti gli eredi sulla base della corrispondente quota di diritto.

7) Risposte alle note tecniche delle parti.

Come da mandato, l'architetto [REDACTED] tecnico di parte attorea sulla scorta della perizia trasmessa il 02/05/2015 per mezzo posta certificata, non provvedeva ad inviare le proprie note tecniche, comunicando telefonicamente allo scrivente che la perizia così come gli era stata trasmessa andava bene e non occorreva fare alcuna osservazione.

8) CONCLUSIONI

In ordine all'incarico conferitomi riferisco che sia per la stima dei beni immobili che dei beni mobili si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data della presente perizia. Infine si precisa che la veranda in alluminio e vetro situata sul parapetto del balcone, posto a Sud dell'unità abitativa, bisogna rimuoverla considerato che la stessa è priva di autorizzazione.

Per le spese condominiali e varie si rimanda agli allegati.

Ciò è quanto in fede.

San Prisco, 30/06/2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Michele D'ANGELO

Dott. Ing. Michele D'ANGELO
CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C.V. (CE)
ISCRITTO AL N° 2066 NELL' ALBO ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA
ISCRITTO ALL'ALBO REGIONALE DEI COLLAUDATORI
81054 S. Prisco (CE) - via G. PUCCINI n.10 ; tel. 0823842136 cell.3385884758
P.IVA 02496090610 - C.F: DNGMHL65E12B860H
E-mail: ingmicheledangelo@hotmail.it
ingmicheledangelo@pcert.postecert.it