



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV Sezione Civile
Giudice Istruttore dott.ssa Maria Feola

Materia:

Procedimento R.G. n. 900626/2011

Elaborato:

RELAZIONE di
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Elab. N.:

R01

Scala:

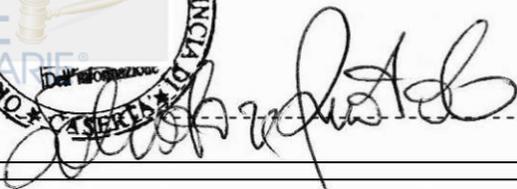
--

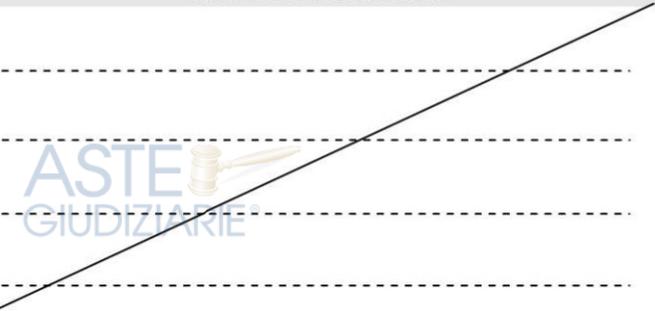
Rev.	Data	Descrizione
2		
1	Febbraio '20	Emissione definitiva del documento previo recepimento osservazioni delle parti
0	Gennaio '20	Prima emissione del documento

Firme:

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Il Committente



Visti:

1. PREMESSA

iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2050, a seguito di incarico ricevuto dal G.I. dr.ssa Maria Feola, redige la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (CTU).

2. INCARICO

Lo scrivente consulente partecipava all'Udienza del 07.12.2017 e, previo giuramento di rito, riceveva ed accettava incarico di CTU nella causa in epigrafe, in uno con il mandato di seguito esplicitato.

L'incarico affidato dal G.I., riportato in calce nel decreto di nomina datato 23.03.2016 in uno al quesito integrativo posto da parte convenuta durante il corso dell'udienza del 07.12.2017, era il seguente:

"Esaminata la documentazione prodotta dalle parti individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, così come indicati nell'atto di citazione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; 2) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica; 3) Predisponga due progetti di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, in relazione allo scioglimento della comunione ordinaria ed ereditaria; 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; 5) Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n.380; 6) Eventualmente determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo; 7) Accerti il CTU l'esistenza, in ordine al fabbricato situato in San Marcellino alla Via De Paola numero 29, dei lavori eseguiti al di fuori del buono contributo erogato per gli edifici danneggiati dal sisma dell'ottanta ed il valore delle relative spese".

Nel corso dell'Udienza del 07.12.2017 il consulente ritirava i fascicoli di parte.

Il termine per la trasmissione alle parti della bozza di relazione veniva fissato in gg. 180, decorrenti a partire dalla data fissata per il primo accesso, avvenuto in data 19.01.2017 previa comunicazione a mezzo PEC alle parti in accordo con quanto stabilito dal G.I..

Veniva infine concesso il termine di gg. 15 per le eventuali osservazioni tecniche delle parti ed ulteriori gg. 15 per la valutazione delle osservazioni da parte del CTU ed il deposito della Relazione definitiva.

In relazione alla consegna della prima stesura dell'elaborato peritale lo scrivente CTU formulava istanza di proroga in data 06.07.2017 accolta dal G.I. in data 17.07.2017.

Durante il corso dell'udienza tenutasi il giorno 22.05.2019 il G.I., preso atto di quanto rappresentato dall'ausiliario del CTU nella persona dell'ing. Luigi Falanga, ordinava l'effettuazione di duplice valutazione, relativamente agli anni 1993 e 2003, per ciò che concerne la quantificazione dei lavori extra-contributo.

Per semplificare la lettura della presente relazione, ed in ossequio a quanto richiesto dal G.I., si è inteso sintetizzare il mandato conferito nei seguenti sotto quesiti, per ciascuno dei quali, lo scrivente darà esaustiva risposta nell'elaborato peritale:

- Quesito 1: Con riferimento ai titoli di provenienza, individuazione dei beni oggetto della massa da dividere e contestuale verifica dell'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;
- Quesito 2: Descrizione dettagliata dei beni immobili per cui è causa a mezzo di rappresentazione grafica e fotografica;
- Quesito 3: In relazione allo scioglimento della comunione stesura di un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;
- Quesito 4: Determinazione del valore attuale di mercato dei beni, previa adeguata spiegazione della indivisibilità degli stessi;
- Quesito 5: In ordine ai beni per cui è causa, verifica dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n.380;
- Quesito 6: Determinazione del corrispettivo per il godimento degli immobili da parte dei condidenti per uso esclusivo;
- Quesito 7: Valutazione economica lavori eseguiti al di fuori del contributo sisma concesso per l'immobile sito in San Marcellino alla Via De Paola civico 29 con riferimento sia all'anno 1993 che all'anno 2003.

3. DOGLIANZE

L'articolazione del quesito formulato dal G.I., ha imposto un'analisi dettagliata della documentazione in atti, per estrarre da essa, in via preliminare, le doglianze delle parti.

A ciò fare, sono stati acquisiti tutti i fascicoli di parte ed esaminati i contenuti degli stessi, da cui è stato possibile individuare i dati salienti della lite che di seguito si elencano:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le conclusioni delle comparse di costituzione, possono così riassumersi:

- 1) Parte attrice con atto di citazione del 23.03.2011 chiedeva di sentire accogliere la presente domanda e per l'effetto così provvedere: A) Dichiarare sciolta la comunione ereditaria dei beni caduti nella successione del defunto [REDACTED] B) Disporre un comodo progetto di divisione dei beni ereditati; C) Condannare i Sig. [REDACTED]

[REDACTED] quali possessori dei beni detenuti da ciascuno di loro, al pagamento delle rispettive indennità di occupazione maturate a partire dal decesso del comune genitore; D) Condannare in ogni caso il convenuto al pagamento delle spese, diritti ed onorari di causa, con attribuzione [REDACTED] procuratore.

- 2) L'unica parte convenuta costituita nella persona del S. [REDACTED], con comparsa di costituzione e domanda riconvenzionale depositata presso la Cancelleria del Tribunale di S. Maria C.V. Sez. Distaccata di Aversa in data 06.09.2011 di [REDACTED]

rassegnava le seguenti conclusioni: I) Dichiarare aperta la successione di [REDACTED] II) Riconoscere a favore del concludente l'indennità ex art. 1150 c.c., a lui spettante, nella misura dell'incremento di valore del bene, da accertarsi a mezzo dell'esperto e comunque in misura non inferiore al prezzo corrisposto, maggiorato della rivalutazione e degli interessi legali; III) Porre le spese di giudizio a carico della massa

distraendo a favore del sottoscritto procuratore, che dichiara di averne fatto anticipo, quelle sostenute [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. SOPRALLUOGHI E ACCESSI PRESSO I PUBBLICI UFFICI

In questo paragrafo, vengono descritti i risultati significativi dei sopralluoghi effettuati sui luoghi di causa e degli accessi eseguiti presso i pubblici uffici.

4.1 Sopralluoghi

Conformemente a quanto stabilito e comunicato alle parti a mezzo PEC così come stabilito nel corso dell'Udienza di giuramento del 07/12/2016, le operazioni peritali hanno avuto inizio sui luoghi di causa in San Marcellino (CE) il giorno 19/01/2017. Sono stati successivamente effettuati altri numero due accessi il 28/01/2017 in Modena ed il 27/02/2017 nuovamente in San Marcellino (CE), rispettivamente. Rinviano per i dettagli all'Allegato n. 1 "**Verbali di Accesso**", è possibile sintetizzare gli elementi più importanti emersi da detti accessi:

- 1) Il CTU ha tentato di addivenire ad una soluzione bonaria della lite, ma non ha potuto fare altro che prendere atto della assenza di parte attrice in tutti gli accessi. Ciò di fatto non ha reso percorribile il componimento della vertenza;
- 2) Gli accessi hanno consentito di effettuare tutte le rilevazioni fotografiche e metriche dei beni per cui è causa, consentendone dunque una fedele rappresentazione di cui meglio si dirà in seguito. Relativamente alla porzione di terreno in San Marcellino (CE) di cui alla p.lla 297 foglio 5, il CTU precisa che è stato condotto rilievo fotografico dall'esterno. Ciò a causa della impossibilità ad accedere al bene sopra menzionato nel corso dei numero due sopralluoghi effettuati in San Marcellino (CE). Va inoltre segnalato che l'unica parte presente nel corso dei suddetti accessi non ha saputo dare chiara indicazione circa l'esatta ubicazione dello stesso. A tal uopo, per completezza di informazione, va chiarito che lo scrivente, in epoca successiva agli accessi, ha potuto individuare l'esatta ubicazione del bene grazie ad opportuno approfondimento eseguito anche con l'ausilio di immagini satellitari - fonte Google Earth - (rif. Allegato n. 7 "**Valori O.M.I. + Strumenti Urbanistici**");
- 3) Si è reso necessario eseguire accesso forzoso all'interno della unità immobiliare sita in San Marcellino (CE) al piano rialzato (sub 1). Ciò in quanto, nonostante lo scrivente abbia più volte sollecitato le parti, ciascuna per le relative competenze, a fornire le chiavi di accesso all'unità in questione, non è stato in alcun modo possibile entrare in possesso delle stesse. Si precisa ulteriormente che le chiavi del lucchetto apposto a protezione dell'ingresso all'unità sono, ad oggi, nella disponibilità del sottoscritto CTU, il quale ha provveduto

personalmente ad eseguire l'intervento de quo. Le stesse saranno consegnate in cancelleria in occasione del deposito delle produzioni di parte.

4.2 Accesso presso i pubblici uffici

L'accesso presso i pubblici uffici si è reso necessario per verificare, in via preliminare, la legittimità urbanistica dei beni oggetto di valutazione.

Tali accertamenti sono stati condotti sia presso l'Area Tecnica del Comune di San Marcellino (CE) che presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Modena.

In dettaglio.

Con PEC del 05.07.2017 lo scrivente CTU richiedeva allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Modena visura dei progetti edilizi relativi all'intero fabbricato sito in Modena alla Via Pagliani di cui alla pratica n°466/1957.

In data 28.07.2017 il settore dedicato evadeva la richiesta, previo pagamento dei relativi tributi, inviando a mezzo PEC le scansioni degli elaborati richiesti.

Con PEC del 06.07.2017 lo scrivente CTU richiedeva al Dirigente Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcellino(CE) di prendere visione dei titoli abilitativi ed altre pratiche edilizie relative all'intero fabbricato sito in San Marcellino (CE) alla Via De Paola in Ditta [redacted] per poi eventualmente estrarre copia conforme integrale di tutta la documentazione tecnico-amministrativa completa di tavole grafiche.

Onde fornire all'Ente ulteriori elementi utili ai fini dell'evaseione della richiesta formulata si comunicavano all'Ufficio preposto i dati relativi al buono contributo rilasciato per la ricostruzione post sisma.

- Buono contributo n° 32/219 liquidato al [redacted] dal Comune di San Marcellino (CE) in data 30/07/1986 con prot. n° 5324.

In data 09.08.2017, previo appuntamento con l'impiegato incaricato nella persona del geometra [redacted] quale proprio delegato, ritirava per poi estrarne copia la documentazione richiesta di cui si dirà diffusamente nel prosieguo.

Per i dettagli di detta corrispondenza, si rinvia all'Allegato n. 2 "**Accesso Atti Pubblici**".

5. TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

In ossequio alla premessa al mandato conferito dal G.I., il CTU si è preliminarmente preoccupato di tentare una conciliazione tra le parti.

Come emerge chiaramente dalla lettura dei verbali di primo e di terzo accesso, la mancata disponibilità di parte attrice a presenziare agli stessi non ha consentito allo scrivente di formulare alcuna proposta transattiva. Pertanto il CTU, non potendo addivenire ad una possibile risoluzione bonaria della lite, procedeva con le operazioni peritali.

6. RISPOSTA AI QUESITI

Questo capitolo sarà suddiviso in sette paragrafi corrispondenti a ciascuno dei sotto quesiti così come schematicamente individuati al capitolo 2.

6.1 Con riferimento ai titoli di provenienza, individuazione dei beni oggetto della massa da dividere e contestuale verifica dell'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota

Lo scrivente ha visionato e valutato con attenzione tutta la documentazione versata in atti in uno a quella reperita durante il corso delle operazioni peritali al fine di individuare i beni oggetto della massa da dividere. A tal uopo vanno segnalati i documenti di cui ai punti a) ed c) così come riportati all'interno del capitolo 3. In sostanza i beni costituenti la massa risultano essere quelli acquisiti in regime di comunione legale dai coniugi [redacted] con atto pubblico di compravendita rep. 9649, registrato in Modena il 07.02.1989 al n°818 ,per Notaio [redacted] da Modena e precisamente gli immobili siti in Modena alla Via Pagliani n° 78 riportati in catasto al foglio 174 p.lla 38 sub 5 e sub 8 rispettivamente.

A tali beni vanno aggiunti quelli nella disponibilità personale del Sig. [redacted] ubicati all'interno del Comune di San Marcellino (CE) e precisamente: Numero tre unità censite in catasto al foglio 5 p.lla 350 distinte con i subalterni 1 (cat. A/2), 2 (cat. A/2) e 3 (cat. C/2); Numero uno tettoia censita in catasto al foglio 5 p.lla 297 sub. 1 (cat. C/7); Numero uno tettoia censita in catasto al foglio 5 p.lla 297 sub. 2 (cat. C/7); Terreno censito in catasto al foglio 5 p.lla 297 di consistenza pari a 193 mq all'attualità scaricato ad Ente Urbano.

Alla morte della Sig. [redacted] ed una volta presentata in data 07.07.2005, presso la sede di Aversa (CE) dell'Ufficio delle Entrate, la dichiarazione di successione *ab intestato* da parte della Sig.ra [redacted] in qualità di figlia del *de cuius*, tali beni venivano assegnati agli eredi ciascuno per le rispettive quote, così come stabilite dalla legge che regola tale tipologia di istituto giuridico.

In dettaglio.

Beni in Modena:

- [redacted] moglie: quota 9/54;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente ha inoltre espletato opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari. Da tali indagini, effettuate a mezzo di ispezioni ipotecarie eseguite in via telematica sugli immobili de quo, è emerso che, ad oggi, sugli stessi non gravano ipoteche o altre formalità.

Risultano confermate le quota assegnate agli eredi così come sopra riportate.

Per i contenuti di detta documentazione, si rinvia all'Allegato n. 6 "Ispezioni Ipotecarie".

6.2 Descrizione dettagliata dei beni immobili per cui è causa a mezzo di rappresentazione grafica e fotografica

Si passano in rassegna i beni caduti in successione ab intestato, ubicati nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via De Paola n°29.

In dettaglio:

1. UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 5 P.LLA 350 SUB 1 SITA AL PIANO RIALZATO;
2. UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 5 P.LLA 350 SUB 2 SITA AL PIANO PRIMO;
3. DEPOSITO FOGLIO 5 P.LLA 350 SUB 3 SITO AL PIANO SECONDO;
4. TERRENO FOGLIO 5 P.LLA 297;
5. TETTOIA FOGLIO 5 P.LLA 297 SUB 1 SU TERRENO DI CUI AL PUNTO 4.;
6. TETTOIA FOGLIO 5 P.LLA 297 SUB 2 SU TERRENO DI CUI AL PUNTO 4.;

A tal uopo si passa in rassegna una immagine (fonte Google Earth) ove viene indicato con colorazione celeste il fabbricato all'interno del quale risultano collocate le unità sopra menzionate in uno al lotto di terreno di cui alla p.lla 297, cerchiato in rosso.

Vista di insieme 3d



Come si evince dalla immagine sopra riportata il fabbricato in esame, ubicato in zona centrale ed agevolmente collegato con le principali arterie di comunicazione viarie, presenta accesso pedonale e carrabile a partire da una traversa della pubblica strada (via De Paola).

L'edificio, che si sviluppa su due livelli fuori terra oltre al piano sottotetto (non abitabile e destinato a deposito) con copertura a falda, presenta uno spazio interno comune destinato tra l'altro anche alla sosta ed alla manovra degli autoveicoli, seppur non è stata rinvenuta sulla pavimentazione industriale, che caratterizza l'intera area cortilizia, alcuna segnaletica orizzontale utile allo scopo (**rif. Immagini da 8 a 11**).

Non e' presente l'impianto ascensore, viceversa in posizione decentrata è ubicata una scala interna comune in grado di servire tutti i livelli del manufatto (**rif. Immagine 22**). Ad essa si accede

a mezzo di rampa a sviluppo curvilineo che consente di vincere il dislivello esistente tra il primo orizzontamento e la quota dell'area cortilizia (rif. Immagine 12).

Il fabbricato presenta struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti in laterocemento gettato in opera e tamponature in blocchi di tufo squadrati. Viceversa la copertura ad unica falda presenta struttura portante in legno costituita da travi principali e secondarie atte a sostenere il manto in tegole di laterizio posto a protezione dagli agenti atmosferici (rif. Immagini da 36 a 39).

Viceversa il lotto di terreno avente estensione catastale pari a 193 mq all'interno del quale sono ubicate n°2 tettoie lignee è ubicato di fronte al fabbricato di cui sopra (rif. Immagini da 40 a 44).

Si passano ora in rassegna i beni caduti in successione ab intestato, ubicati nel Comune di Modena alla Via Camillo Pagliani civico 78.

In dettaglio:

1. UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 174 P.LLA 38 SUB 8 SITA AL PIANO PRIMO;
2. BOX AUTO PERTINENZIALE FOGLIO 174 P.LLA 38 SUB 5 SITA AL PIANO TERRA.

Di seguito si presenta una immagine (fonte Google Earth) ove viene indicato (cerchiato in rosso) il fabbricato all'interno del quale risulta collocata l'unità immobiliare sopra menzionata in uno al box auto ad essa legato con vincolo di pertinenzialità.

Vista di insieme 3d



L'edificio si sviluppa su cinque livelli fuori terra oltre al piano sottotetto (non abitabile e destinato a deposito) con copertura a padiglione su pianta rettangolare caratterizzata da due falde inclinate **(rif. Immagini da 45 a 48)**.

Non è presente l'impianto ascensore, viceversa in posizione baricentrica è ubicata una scala interna comune in grado di servire tutti i livelli del manufatto **(rif. Immagine 49)**.

Il fabbricato presenta struttura portante intelaiata in conglomerato armato con orizzontamenti in laterocemento gettato in opera e tamponature in laterizio.

Per meglio comprenderne la descrizione, è utile riferirsi sia all'Allegato n. 4 "**Report Immagini**" con particolare riguardo alle immagini dalla n. 1 alla n. 60 oltre che all'Allegato n. 5 "**Planimetrie Beni**".

Per ciascuno dei già citati beni oggetto di valutazione e solo per essi, si procede ora ad una chiara identificazione, descrizione e ubicazione.

6.2.1 Unità Immobiliare foglio 5 p.lla 350 sub 1 piano rialzato (San Marcellino - CE -)

Trattasi di unità residenziale, identificata catastalmente al Foglio 5, Particella 350, Sub 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza pari a 5 Vani e Superficie catastale complessiva pari a 137 mq (rif. Allegato n. 3 "**Visure e Planimetrie Catastali**").

All'unità, posta al piano rialzato (a quota +0,80 m rispetto alla quota del cortile interno), si accede a mezzo scala ad andamento curvilineo per complessive numero 5 alzate ad interpiano, da 16 cm ciascuna. Raggiunto il portone di ingresso è presente un pianerottolo di sbarco alla cui estrema destra è collocata la porta di accesso dell'appartamento.

L'unità, che presenta altezza netta interna pari a 2,90 m, ad oggi è composta da quattro ambienti così identificati: cucina, soggiorno e due camere da letto, doppi servizi e corridoio di disimpegno **(rif. Immagini da 13 a 21)**.

Occupava una superficie lorda interna pari a circa 130 mq, mentre il ballatoio esterno, dotato di parapetto in muratura con inserti metallici in sommità, presenta una superficie lorda complessiva pari a 32 mq.

L'impianto distributivo dell'unità è legato sia alla posizione del fabbricato rispetto ai manufatti a confine che alla presenza di prospetti ciechi su tre lati.

Tutti gli ambienti sono dotati di pavimentazione in materiale ceramico e risultano intonacati al civile.

I due bagni presentano pavimenti e rivestimenti costituiti da piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni risultano essere in alluminio con vetrocamera e sistema oscurante costituito da napoletana dello stesso materiale.

Gli infissi interni sono in legno alcuni dei quali dotati di vetro traslucido.

L'unità, ad oggi, è dotata di impianto elettrico, tv, telefonico e di approvvigionamento idrico.

E' presente l'impianto di riscaldamento. E' stata inoltre rilevata, sul ballatoio disposto sul versante ovest, la presenza di una caldaia murale alimentata a gas **(rif. Immagine 13)**.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento risente del fatto che ad oggi l'unità è dismessa e non abitata, fattore quest'ultimo che comporta un notevole decadimento sia delle finiture che degli impianti a causa del mancato utilizzo.

6.2.2 Unità Immobiliare foglio 5 p.lla 350 sub 2 piano primo (San Marcellino - CE -)

Trattasi di unità residenziale, identificata catastalmente al Foglio 5, Particella 350, Sub 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza pari a 5 Vani e Superficie catastale complessiva pari a 138 mq (rif. Allegato n. 3 "**Visure e Planimetrie Catastali**").

All'unità, posta al piano primo (a quota +4,00 m rispetto alla quota del cortile interno), si accede a mezzo scala interna comune. Raggiunto il piano è presente un pianerottolo di sbarco alla cui estrema sinistra è collocata la porta di ingresso dell'appartamento.

L'unità, che presenta altezza netta interna pari a 2,90 m, ad oggi è composta da quattro ambienti così identificati: cucina, soggiorno e due camere da letto, doppi servizi e corridoio di disimpegno **(rif. Immagini da 23 a 34)**.

Occupava una superficie lorda interna pari a circa 130 mq, mentre il ballatoio esterno, dotato di parapetto in muratura con inserti metallici in sommità, presenta una superficie lorda complessiva pari a 32 mq.

L'impianto distributivo dell'unità è legato sia alla posizione del fabbricato rispetto ai manufatti a confine che alla presenza di prospetti ciechi su tre lati.

Tutti gli ambienti sono dotati di pavimentazione in materiale ceramico e risultano intonacati al civile.

I due bagni presentano pavimenti e rivestimenti costituiti da piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni risultano essere in alluminio con vetrocamera e sistema oscurante costituito da napoletana dello stesso materiale.

Gli infissi interni sono in legno alcuni dei quali dotati di vetro traslucido.

L'unità, ad oggi, è dotata di impianto elettrico, tv, telefonico e di approvvigionamento idrico.

E' presente l'impianto di riscaldamento. E' stata inoltre rilevata, sul ballatoio disposto sul versante ovest, la presenza di una caldaia murale alimentata a gas **(rif. Immagini 32, 33 e 34)**.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento risente del fatto che ad oggi l'unità è dismessa e non abitata, fattore quest'ultimo che comporta un notevole decadimento sia delle finiture che degli impianti a causa del mancato utilizzo.

6.2.3 Deposito foglio 5 p.lla 350 sub 3 piano secondo (San Marcellino - CE -)

Trattasi di locale deposito, identificato catastalmente al Foglio 5, Particella 350, Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza pari a 114 mq e Superficie catastale complessiva pari a 133 mq (rif. Allegato n. 3 "**Visure e Planimetrie Catastali**").

Al bene, posto al piano secondo (a quota +7,20 m rispetto alla quota del cortile interno), si accede a mezzo scala interna comune. Raggiunto il piano è presente un pianerottolo di sbarco alla cui estrema sinistra è collocata la porta di ingresso del deposito.

Il cespite, che presenta altezza netta interna pari a 3,45 m al colmo e 1,90 m in gronda, ad oggi è composta da un unico ambiente (**rif. Immagini da 35 a 39**).

Occupava una superficie lorda interna pari a circa 130 mq,

Il sottotetto/deposito risulta ad oggi allo stato rustico, non sono presenti finiture alcune e le travi principali in legno, ancorate ai cordoli perimetrali risultano sostenute in mezzera da supporti in legno.

6.2.4 Terreno + n°2 Tettoie foglio 5 p.lla 297 sub 1 e 2 (San Marcellino - CE -)

Trattasi di lotto, identificato catastalmente al Foglio 5, Particella 297 di estensione complessiva pari a 193 mq su cui sono presenti numero due tettoie lignee di cui ai Sub 1 e 2, Categoria C/7, Classe U, Consistenza pari a 86mq + 14 mq (rif. Allegato n. 3 "**Visure e Planimetrie Catastali**").

Il lotto risulta interamente confinato da proprietà altrui e recinzione in muratura di tufo.

Versa in condizioni di degrado ed è caratterizzato dalla presenza di folta vegetazione spontanea (**rif. Immagini da 40 a 44**).

6.2.5 Unità Immobiliare foglio 174 p.la 38 sub 8 piano primo (Modena)

Trattasi di unità residenziale, identificata catastalmente al Foglio 174, Particella 38, Sub 8, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza pari a 5 Vani e Superficie catastale complessiva pari a 76 mq (rif. Allegato n. 3 "**Visure e Planimetrie Catastali**").

All'unità, posta al piano primo (a quota +3,20 m rispetto alla quota del piano di campagna), si accede a mezzo scala interna comune. Raggiunto il piano è presente un pianerottolo di sbarco alla cui estrema sinistra è collocata la porta di ingresso dell'appartamento.

L'unità, che presenta altezza netta interna pari a 3,00 m, ad oggi è composta da quattro ambienti così identificati: cucina, soggiorno e due camere da letto, singolo servizio igienico e corridoio di disimpegno (rif. Immagini da 48 a 60).

Occupava una superficie lorda interna pari a circa 75 mq, mentre il balcone esterno, dotato di parapetto in ringhiera metallica, presenta una superficie lorda complessiva pari a 3,4 mq.

L'impianto distributivo è tipico dell'edilizia anni 60, così come le finiture risentono delle tecnologie e dei materiali utilizzati in quel dato momento storico.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno e del connettivo, sono dotati di pavimentazione in graniglia di marmo e risultano intonacati al civile.

Il bagno presenta pavimento e rivestimenti costituiti da piastrelle di ceramica.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta complessivamente discreto anche se risulta evidente come non siano mai stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria quali sostituzione di pavimenti, rivestimenti ed infissi, oltre al miglioramento delle dotazioni impiantistiche per effetto della vetustà dei materiali in uno ad una diversa distribuzione degli spazi interni in linea con le mutate esigenze del mercato immobiliare.

Gli infissi esterni risultano essere in legno con vetro singolo e sistema oscurante costituito da avvolgibile in plastica alloggiato in apposito cassonetto.

Gli infissi interni sono sempre in legno alcune delle quali dotate di vetro traslucido.

L'unità, ad oggi, è dotata di impianto elettrico, tv, telefonico e di approvvigionamento idrico.

È presente l'impianto di riscaldamento alimentato da gas metano di città.

6.2.6 Box auto 174 p.lla 38 sub 5 piano terra (Modena)

Trattasi di box auto, identificato catastalmente al Foglio 174 Particella 38, Sub 5, Categoria C/6, Classe 4 e Superficie catastale pari a 14 mq (rif. Allegato n. 3 "**Visure e Planimetrie Catastali**").

Il box auto in questione è ubicato al piano terra e presenta altezza interna pari a circa 3,00 m.

Il box è dotato di chiusura metallica azionata manualmente.

6.2.7 Planimetrie

Si rimanda inoltre agli allegati elaborati grafici relativi allo stato attuale dei luoghi redatti in seguito alle rilevazioni effettuate dallo scrivente in occasione del primo ed unico accesso.

In particolare si rinvia all'Allegato n. 5 "**Planimetrie Beni**" contenenti gli elaborati grafici di dettaglio.

6.3 In relazione allo scioglimento della comunione stesura di un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro

Nel caso di specie la redazione di un progetto di comoda divisione non è percorribile in quanto esso presuppone che i beni oggetto della massa ereditaria siano per l'appunto "comodamente divisibili" o quantomeno in numero tale da poter essere assegnati ad ogni singolo dividendo prevedendo eventuali conguagli in denaro per bilanciare le eventuali disparità economiche che ne potrebbero conseguire.

Tale condizione risulta di fatto disattesa per una serie di motivazioni di seguito meglio esplicitate.

In prima battuta va evidenziato che uno dei beni e precisamente il box auto (sub 5) sito in Modena risulta essere una pertinenza dell'unità (sub 8), alla quale è direttamente associato.

Dovendosi inoltre costituire numero undici quote, così come evidenziate al paragrafo 6.1, risulta manifesta l'impossibilità di assegnare e/o frazionare le unità immobiliari in uno agli altri beni oggetto della massa da dividere in un numero di entità tra loro indipendenti e suscettibili di autonomo godimento.

Le unità immobiliari in questione a titolo di esempio, per quanto siano caratterizzate da una estensione non trascurabile, presentano caratteristiche tipologiche, impiantistiche e funzionali tali per cui risulta non attuabile il frazionamento del bene.

Esse, infatti, sono state progettate e realizzate con l'obiettivo di ospitare un solo nucleo familiare.

Oltretutto, nel rimarcare le insormontabili difficoltà tecniche nell'operare la divisione, lo scrivente intende evidenziare un ulteriore aspetto di non secondaria importanza.

La divisione infatti non deve incidere sull'originaria destinazione del bene e non deve comportare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

In conclusione, a parere dello scrivente, non sussistono i presupposti per un comoda divisibilità dei beni così come novellato dall'Art. 720 del c.p.c. e dalla recente giurisprudenza in materia.

L'unica soluzione alternativa ad una svantaggiosa vendita (coatta) del bene, è rappresentata dall'acquisizione del bene da parte di uno solo degli eredi ristorando gli altri con una somma in danaro funzione del valore dei beni stessi.

6.4 Determinazione del valore attuale di mercato dei beni, previa adeguata spiegazione della indivisibilità degli stessi

Una volta chiariti al paragrafo precedente i motivi posti alla base della mancata redazione del progetto divisionale, il CTU passa alla determinazione del valore di mercato dei beni in esame.

Preliminarmente alla determinazione del valore di mercato da attribuire ai beni oggetto di valutazione il sottoscritto consulente relazionerà circa la conformità degli stessi ai titoli abilitativi.

6.4.1 Accertamento di conformità sui beni

Come già anticipato nei precedenti paragrafi, il sottoscritto consulente ha effettuato tale indagine acquisendo la relativa documentazione sia presso l'Area Tecnica del Comune di San Marcellino (CE) che presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Modena.

L'obiettivo è stato quello di verificare da un lato l'esistenza di titoli abilitativi in capo alle parti o loro ascendenti e dall'altro valutare la conformità delle unità a detti titoli.

6.4.2 Esito accertamento Atti Comunali

Rinviano per i dettagli alla documentazione presente all'interno dell'Allegato 2 "**Accesso Atti Pubblici**", si riporta di seguito l'elenco delle pratiche edili più significative presenti agli atti degli Enti interpellati ai fine di rispondere compiutamente ai questi posti dal G.I..

Per ogni documento sopra menzionato è stato redatto un breve commento di chiusura.

Beni in San Marcellino (CE)

Lavori di Ristrutturazione di un fabbricato urbano ad uso abitativo sito in Via De Paola ai sensi della Legge 219/81.

Con tale pratica, [redacted] richiedeva il permesso di ristrutturare il corpo di fabbrica di sua proprietà danneggiato a seguito del sisma.

Questi gli atti in ordine cronologico:

- 1.1-** 10/07/1986: Parere favorevole della Commissione Edilizia al progetto presentato a firma del [redacted]
- 1.2-** 22/01/1987: Acquisizione al protocollo comunale al numero 284 di missiva del Direttore dei Lavori nella persona [redacted] circa la possibilità di sostituire le parti portanti danneggiate irrimediabilmente con altre in calcestruzzo armato ;
- 1.3-** 11.03.1987: Presentazione di perizia di variante da parte [redacted] corredata da relazione tecnica ed elaborati grafici.

Concessione Edilizia n°90/88 – Ristrutturazione di un fabbricato sito in Via De Paola ai sensi della Legge 219/81 - Variante -

Con tale pratica, [redacted] formulava ulteriore richiesta di variante al precedente parere favorevole onde ristrutturare il corpo di fabbrica di sua proprietà danneggiato a seguito del sisma.

Questi gli atti in ordine cronologico:

- 1.4- 13/03/1990: Parere favorevole della Commissione Edilizia riunitasi il 21/03/1989 al progetto presentato a firma c [REDACTED]
- 1.5- 08/07/1991: Inizio Lavori con Direzione degli stessi affidata a [REDACTED] ;
- 1.6- 09/05/1992: Ultimazione dei Lavori;
- 1.7- 25/05/1992: Visita di cantiere volta a confermare e constatare l'avvenuta ultimazione dei lavori e contestuale emissione in pari data del Certificato di Agibilità a firma dell'arch. [REDACTED]

Commento:

Dall'analisi delle tavole grafiche validate ed approvate dalla Commissione Edilizia in data 13/03/1990 emerge che i lavori di edificazione del manufatto così come si presenta ai giorni nostri sono stati eseguiti conformemente agli elaborati grafici allegati alla ultima richiesta di variante del primo progetto presentato ed approvato in data 10/07/1986, il tutto a meno della sola distribuzione di alcuni ambienti interni (vedi creazione di altro servizio igienico) senza peraltro incidere sulla volumetria complessiva e sull'impianto generale del progetto. Va comunque evidenziato come l'altezza in gronda della falda inclinata a copertura del deposito, riscontrata sui luoghi, risulti essere superiore di circa 30 cm rispetto all'analogo dato rappresentato negli elaborati grafici approvati dalla C.E.. Ad ogni modo tale leggera difformità potrebbe essere riconducibile alla esigenza di realizzare un cordolo perimetrale continuo all'interno del quale ammorsare l'orditura principale a sostegno del manto di copertura.

Beni in Modena

Licenza per opere contemplate dal Regolamento Edilizio – Realizzazione di due fabbricati destinati a civili abitazioni in Modena alla via Pagliani (anno 1959).

Con tale pratica, [REDACTED] richiedevano l'autorizzazione alla realizzazione di due fabbricati destinati a civili abitazioni.

Questi gli atti in ordine cronologico:

- 2.1- 13/03/1959: Denuncia presentata presso il Comune di Modena dai Sig.ri [REDACTED] al fine di ottenere l'autorizzazione alla edificazione di due fabbricati destinati a civili abitazioni;

2.2- 26/03/1959: Determinazione del Sindaco con approvazione del progetto presentato ed autorizzazione alla esecuzione dei lavori secondo gli elaborati grafici a firma dell'ing.

2.3- 15/01/1960: Ottenimento della abitabilità e servibilità per le unità realizzate.

Commento:

In questo caso i lavori sono stati realizzati conformemente agli elaborati grafici allegati alla domanda volta ad ottenere l'autorizzazione alla esecuzione dei lavori a farsi.

6.4.3 Stima dei beni

Nel seguente paragrafo, la scrivente CTU effettuerà, così come richiesto dal G.I., una valutazione dei beni oggetto della massa all'attualità.

Tale risultato sarà poi oggetto di ulteriore elaborazione al fine di determinare il valore da riconoscersi alla nuda proprietà, onde tenere in debita considerazione l'incidenza del diritto di abitazione.

6.4.3.1 Criterio di Stima

Il più probabile valore dei beni in trattazione, viene ricavato stabilendo il valore venale degli stessi ovvero il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita; esso consiste nella composizione di un certo numero di "**classi di valori**" ottenuti da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare ad una di queste classi, o almeno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più verosimile.

Si tratta cioè di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà dunque del tipo "**sintetico**" e si baserà sui parametri tecnici, quali la superficie delle singole unità immobiliari misurata in mq, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dei beni da stimare.

La consistenza degli immobili, precedentemente descritti, fa riferimento alle misurazioni attuali effettuate nel corso degli accessi.

Nell'ambito del procedimento estimativo, lo scrivente, dopo le necessarie verifiche e indagini di mercato tese a stabilire il più probabile valore dei beni oggetto di perizia, ha ritenuto necessario procedere, come precedentemente detto, con il metodo **sintetico-comparativo**, prendendo a

riferimento valori di compravendite effettuate per beni di simili caratteristiche siti nella stessa zona.

Per determinare il valore medio delle compravendite, lo scrivente CTU ha fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al primo semestre dell'anno 2019 riferita al Comune di San Marcellino, Fascia Centrale, Codice di Zona B3 (Centro Urbano) destinazione Residenziale, tipologia edilizia Abitazioni Civili.

Per tale zona il valore di mercato (€/mq di superficie utile lorda) desunto dalla banca dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativamente ad abitazioni civili in normale stato di conservazione oscilla da un minimo di 700 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq → valore medio **850,00 €/mq**.

Tali dati sono stati reperiti in via telematica presso la sezione dedicata presente all'interno del sito web dell'Agenzia del Territorio ora Agenzia delle Entrate (rif. Allegato n. 7 "**Valori O.M.I. + Strumenti Urbanistici**").

Parallelamente si è inoltre provveduto ad effettuare una indagine di mercato presso FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per la zona di pertinenza verificando i prezzi di vendita.

Tale indagine non ha condotto ad alcun risultato per carenza di dati a supporto per l'anno preso a riferimento (2019).

Nel calcolo del valore finale da attribuire ai beni si è tenuto conto di tutti gli elementi specifici per la sua determinazione quali l'ubicazione, l'accessibilità e la posizione, senza trascurare la vetustà e le caratteristiche costruttive dell'immobile (struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento in zona sismica, natura e tipologia degli impianti, etc.).

A tal uopo lo scrivente CTU precisa che non sono state riscontrate difformità urbanistiche sostanziali sui beni oggetto di valutazione, il tutto come già ampiamente segnalato al paragrafo 6.4.2.

Si precisa ulteriormente che per il locale deposito di cui al sub 3 foglio 5 p.la 350 il valore di mercato (€/mq di superficie utile lorda) sarà pari al 50% di quello relativo ad abitazioni civili in normale stato di conservazione → valore medio **425,00 €/mq**.

Viceversa per le numero due tettoie il valore di mercato (€/mq di superficie utile lorda) sarà pari al 25% di quello relativo ad abitazioni civili in normale stato di conservazione → valore medio **212,50 €/mq**.

Il Terreno di cui alla p.lla 297 invece, ricadendo in zona A - centro storico - data la particolare configurazione e superficie può, a parere delle scrivente, essere eventualmente destinato a parcheggio.

Lo scrivente esclude, in prima battuta, la possibilità di edificare su tale suolo visti i limiti connessi al rispetto delle distanze dai confini e le specificità dell'area de quo.

In tale scenario appare verosimile assegnare un valore pari al 30% di quello relativo ad abitazioni civili in normale stato di conservazione → valore medio **255,00 €/mq**.

Nelle tabelle che seguono, il valore del singolo bene, è stato ottenuto applicando la seguente formula:

$$V_b = S_c * C_u * K_t$$

Dove:

- V_b = Valore del bene
- S_c = Superficie commerciale del bene espressa in mq
- C_u = Costo unitario del bene espresso in €/mq
- K_t = prodotto dei coefficienti correttivi

Lo stesso procedimento è stato eseguito per i beni in Modena.

A tal uopo onde determinare il valore medio delle compravendite, lo scrivente CTU ha fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al primo semestre dell'anno 2019 riferita al Comune di Modena, Fascia SemiCentrale, Codice di Zona C8 (Semicentrale) destinazione Residenziale, tipologia edilizia Abitazioni di tipo economico.

Per tale zona il valore di mercato (€/mq di superficie utile lorda) desunto dalla banca dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativamente ad abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione oscilla da un minimo di 1.200 €/mq ad un massimo di 1.650,00 €/mq → valore medio **1.425,00 €/mq**.

Si precisa ulteriormente che, nell'ambito della determinazione della superficie commerciale dell'unità ubicata al piano primo, le uniche pertinenze considerate risultano essere i balconi a diretto servizio della stessa, la cantinola (soffitta) non comunicante ed il box auto posto al piano terra.

A tal uopo lo scrivente CTU precisa che non sono state riscontrate difformità urbanistiche sui beni oggetto di valutazione, il tutto come già ampiamente segnalato al paragrafo 6.4.2.

6.4.3.2 Valore di mercato dei beni per cui è causata all'attualità (01.2020)

N.	IDENTIFICAZIONE Bene	Superficie commerciale (mq)					Costo Unitario, €/mq	Val. Base, €	Coefficienti Correttivi (**)						Valore Finale, €		
		Lorda S1	Cantine/Depositi S2	Balconi S3	Box auto S4	Giardino S5			Totale (*) Sc	K1	K2	K3	K4	K5		K6	Ktot
1	Unità Immobiliare Piano Rialzato (F. 5, p.lla 350, Sub 1)	130,00	--	32,0	--	--	850,00	117.300,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,81	95.013,00
2	Unità Immobiliare Piano Primo (F. 5, p.lla 350, Sub 2)	130,00	--	32,0	--	--	850,00	117.300,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,76	89.148,00
3	Deposito Piano Secondo (F. 5, p.lla 350, Sub 3)	130,00	--	--	--	--	425,00	55.250,00	0,75	0,90	0,90	1,00	1,00	0,70	1,00	0,42	23.205,00
4	Tettoia (F. 5, p.lla 297, Sub 1)	86,00	--	--	--	--	212,50	18.275,00	0,65	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,59	10.782,00
5	Tettoia (F. 5, p.lla 297, Sub 2)	14,00	--	--	--	--	212,50	2.975,00	0,65	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,59	1.755,00
5	Terreno (F. 5, p.lla 297)	193,00	--	--	--	--	255,00	49.215,00	0,85	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,77	37.896,00
6	Unità Immobiliare Piano Primo (F. 174, p.lla 38, Sub 8)	75,00	10,00	3,4	16,60	--	1.425,00	123.975,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,86	106.619,00
								TOTALE, €							364.418,00		

(*) La superficie commerciale Sc è data da: $Sc = 1,00 \times S1 + 0,50 \times S2 + 0,30 \times S3 + 0,50 \times S4 + 0,10 \times S5$

Ai sensi del DPR 138/98, il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero, quelli in comunione al 50%;
- i vani principali e gli accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni ecc.) sono valutati per intero;
- le pertinenze esclusive accessorie S2 vengono valutate al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori in caso contrario vengono quotate al 25%;
- balconi, terrazze e simili al 30% fino a 25 mq, al 10% oltre;
- gli spazi, le scale e le superfici comuni (vedi area pertinenziale esterna) in quanto indivisibili sono già state considerate nel valore unitario attribuito alle singole unità.

(**) Legenda Coefficienti correttivi:

K1 = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione; da 0,65 a 1,35.

K2 = coefficiente di piano; da 0,70 a 1,05.

K3 = coefficiente di posizione ed esposizione; da 0,90 a 1,10

K4 = coefficiente per immobili dotati di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza (condizionamento aria, automazione, allarme anti-intrusione, telecamere cc., ecc.); da 1,00 a 1,10.

K5 = coefficiente per immobili sprovvisti di ascensore; da 0,70 a 1,00.

K6 = coefficiente per usabilità e completezza (presenza di eventuali abusi e/o difformità); da 0,3 a 1.

Una volta determinato il valore dell'intera massa l'importo così ottenuto pari ad € **364.418,00** sarà suddiviso tra le parti in accordo con le rispettive quote di proprietà.

6.5 In ordine ai beni per cui è causa, verifica dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n.380

Lo scrivente CTU ha verificato la corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi o di quanto edificato rispetto alle abilitazioni edilizie necessarie; in dettaglio, è stata valutata la corrispondenza delle porzioni d'immobili costruite o trasformate nel tempo rispetto a tutte le relative pratiche edilizie attinenti all'intero immobile o sue porzione trasformate.

L'esito di tali indagini, come già anticipato al paragrafo 6.4.2 ha condotto lo scrivente alla conclusione che tutti gli interventi posti in essere sui manufatti oggetto di indagine, a partire dalla loro edificazione sono stati eseguiti con idonei titoli abilitativi.

In riferimento alle numero due tettoie ad oggi presenti sul suolo identificato con la p.lla 297 relativa al foglio 5 del Comune di San Marcellino (CE) lo scrivente precisa quanto segue.

Attesa la vetustà delle costruzioni e lo stato in cui oggi versano si può ragionevolmente ritenere che i cespiti siano stato edificato ante 42 cioè in epoca antecedente alla adozione della prima legge quadro urbanistica ovvero la n. 1150/42, pubblicata sull'allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942, con entrata in vigore al 31 ottobre 1942.

Ciò anche alla luce delle caratteristiche costruttive del manufatto e dell'area in cui esso è localizzato.

Tale assunto, rende di fatto il bene commerciabile e quindi trasferibile con atto tra vivi.

In merito alla legittimità urbanistica dei bene in esame, lo scrivente precisa che in mancanza di titoli abilitativi eventualmente rilasciati per la sua edificazione dall'Ente designato, come nel caso di specie, gli unici aspetti da poter considerare per tutte le valutazioni di merito risultano essere l'epoca di costruzione (ante 1942) e la localizzazione del complesso edilizio (interno o esterno al centro abitato).

E' infatti prassi consolidata quella di ritenere legittimi dal punto di vista urbanistico manufatti realizzati in un intervallo temporale compreso ante 1942 all'interno dei centri abitati, anche in assenza di licenza edilizia o difformità.

Tali circostanze sembrerebbero ricorrere nel caso di specie, il tutto salvo quanto disposto da PRG, PdF e/o Regolamenti edilizi vigenti, previgente vincolistica sovraordinata oltre al successivo rilascio di condoni o sanatorie edilizie.

E' stata inoltre verificata dallo scrivente la conformità della planimetrie catastali dei singoli beni con l'attuale stato dei luoghi, nonché la correttezza dei dati catastali censiti quali intestazione, indirizzo e formalità.

A conferma di quanto appena detto va rimarcato come le superfici catastali dei cespiti identificati siano perfettamente in linea con l'analogo dato riscontrato a valle delle rilevazioni effettuate dal CTU nel corso degli accessi effettuati (Rif. Allegato n. 3 "**Visure e Planimetrie Catastali**" ed Allegato 5 "**Planimetrie Beni**").

Pertanto i beni per cui è causa posseggono i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n.380 e smi.

6.6 Determinazione del corrispettivo per il godimento degli immobili da parte dei conviventi per uso esclusivo

In riferimento ai cespiti ubicati in San Marcellino (CE) lo scrivente CTU precisa che all'interno delle produzioni di parte non sono stati rinvenuti elementi utili ai fini della risposta al quesito posto.

Nello specifico, a partire dalla data di apertura della successione, non è chiarito da alcuna documentazione a supporto se una delle parti abbia goduto del bene in via esclusiva e quale sia l'intervallo temporale entro il quale sia maturato tale utilizzo.

Tra l'altro all'attualità sia le due unità che il deposito risultano disabitati e non sono presenti arredi, motivo per cui è ragionevole ritenere che tali beni non siano utilizzati da lungo tempo.

Viceversa l'unità immobiliare sita in Modena con le relative pertinenze risulta essere nella disponibilità di [redacted] presente durante il corso del sopralluogo effettuato in terra emiliana.

In tale caso sarà quindi eseguita la valutazione richiesta dal G.I. a partire dalla data di presentazione della dichiarazione di successione (07.07.2005).

6.6.1 Determinazione indennità di occupazione dell'immobile per cui è causa sito in Modena

Il corrispettivo per il godimento dell'immobile da parte del convivente che ne ha avuto l'uso esclusivo sarà valutato in relazione ai valori dei canoni annui di locazione a partire dal mese di luglio dell'anno 2005 fino alla data corrispondente al II semestre dell'anno 2019 confermando lo stesso dato relativo al I semestre del medesimo anno.

A tal uopo lo scrivente ha preso a riferimento i valori O.M.I. medi relativi alle locazioni del I e II semestre a partire dall'anno 2005, espressi in €/mq di superficie netta per mese, di immobili di tipo economico posizionati nella medesima area di interesse (codice di zona C8) all'interno del Comune di Modena - Rif. Allegato n. 7 "**Valori O.M.I. + Strumenti Urbanistici**" -.

A titolo esemplificativo per l'anno 2005 il valore stimato della locazione per immobili di tipo economico risulta pari a 7,3 €/mq di superficie netta per mese ottenuto come media fra il valore minimo (5,9 €/mq) e massimo (8,7 €/mq).

La superficie netta commerciale complessiva dell'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta pari a circa 73 mq, pertinenze incluse.

Gli importi annui maturati saranno ulteriormente soggetti a rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT.

In dettaglio.

Data Iniziale: 07/07/2005

Data Finale: 31/12/2005

Canone mensile : (7,3 €/mq x 73 mq) = € 532,90

Canone annuo 2005: (532,90 €/mq x 6 mesi) = € 3.197,40

Capitale Iniziale: € 3.197,40

Decorrenza Rivalutazione: dicembre 2005

Scadenza Rivalutazione: novembre 2019 (ultimo dato disponibile)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 126,3

Indice alla Scadenza: 102,3

Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,191

Totale Rivalutazione: € 610,70

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 3.808,10

Data Iniziale: 01/01/2006

Data Finale: 31/12/2006

Canone mensile : (7,75 €/mq x 73 mq) = € 565,75

Canone annuo 2006: (565,75 €/mq x 12 mesi) = € 6.789,00

Capitale Iniziale: € 6.789,00

Decorrenza Rivalutazione: dicembre 2006

Scadenza Rivalutazione: novembre 2019 (ultimo dato disponibile)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 128,8

Indice alla Scadenza: 102,3

Raccordo Indici: 1,471

Coefficiente di Rivalutazione: 1,172

Totale Rivalutazione: € 1167,71

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 7.956,71

Data Iniziale: 01/01/2007

Data Finale: 31/12/2007

Canone mensile : (7,75 €/mq x 73 mq) = € 565,75

Canone annuo 2007: (565,75 €/mq x 12 mesi) = € 6.789,00

Capitale Iniziale: € 6.789,00

Decorrenza Rivalutazione: dicembre 2007

Scadenza Rivalutazione: novembre 2019 (ultimo dato disponibile)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 131,8

Indice alla Scadenza: 102,3

Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,141

Totale Rivalutazione: € 957,25

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 7.746,25

Data Iniziale: 01/01/2008

Data Finale: 31/12/2008

Canone mensile : (7,40 €/mq x 73 mq) = € 540,20

Canone annuo 2008: (540,20 €/mq x 12 mesi) = € 6.482,40

Capitale Iniziale: € 6.482,40

Decorrenza Rivalutazione: dicembre 2008

Scadenza Rivalutazione: novembre 2019 (ultimo dato disponibile)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 134,5

Indice alla Scadenza: 102,3

Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,118

Totale Rivalutazione: € 764,92

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 7.247,32

Data Iniziale: 01/01/2009

Data Finale: 31/12/2009

Canone mensile : (7,40 €/mq x 73 mq) = € 540,20

Canone annuo 2009: (540,20 €/mq x 12 mesi) = € 6.482,40

Capitale Iniziale: € 6.482,40

Decorrenza Rivalutazione: dicembre 2009

Scadenza Rivalutazione: novembre 2019 (ultimo dato disponibile)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 135,8

Indice alla Scadenza: 102,3

Raccordo Indici: 1,471

Coefficiente di Rivalutazione: 1,108

Totale Rivalutazione: € 700,10

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 7.182,50

Data Iniziale: 01/01/2010

Data Finale: 31/12/2010

Canone mensile : (7,95 €/mq x 73 mq) = € 580,35

Canone annuo 2010: (580,35 €/mq x 12 mesi) = € 6.964,20

Capitale Iniziale: € 6.964,20

Decorrenza Rivalutazione: dicembre 2010

Scadenza Rivalutazione: novembre 2019 (ultimo dato disponibile)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 138,4

Indice alla Scadenza: 102,3

Raccordo Indici: 1,471

Coefficiente di Rivalutazione: 1,087

Totale Rivalutazione: € 605,89

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 7.570,09

Data Iniziale: 01/01/2011

Data Finale: 31/12/2011

Canone mensile : $(6,90 \text{ €/mq} \times 73 \text{ mq}) = € 503,70$

Canone annuo 2011: $(503,70 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi}) = € 6.044,40$

Capitale Iniziale: € 6.044,40

Decorrenza Rivalutazione: dicembre 2011

Scadenza Rivalutazione: novembre 2019 (ultimo dato disponibile)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 104,0

Indice alla Scadenza: 102,3

Raccordo Indici: 1,07

Coefficiente di Rivalutazione: 1,053

Totale Rivalutazione: € 320,35

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 6.364,75

Data Iniziale: 01/01/2012

Data Finale: 31/12/2012

Canone mensile : $(7,25 \text{ €/mq} \times 73 \text{ mq}) = € 529,25$

Canone annuo 2012: (529,25 €/mq x 12 mesi) = € 6.351,00

Capitale Iniziale: € **6.351,00**

Decorrenza Rivalutazione: dicembre 2012

Scadenza Rivalutazione: novembre 2019 (ultimo dato disponibile)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 106,5

Indice alla Scadenza: 102,3

Raccordo Indici: 1,071

Coefficiente di Rivalutazione: 1,029

Totale Rivalutazione: € 184,18

Capitale Rivalutato (s.e.o): € **6.535,18**

Data Iniziale: 01/01/2013

Data Finale: 31/12/2013

Canone mensile : (6,45 €/mq x 73 mq) = € 470,85

Canone annuo 2013: (470,85 €/mq x 12 mesi) = € 5.650,20

Capitale Iniziale: € **5.650,20**

Decorrenza Rivalutazione: dicembre 2013

Scadenza Rivalutazione: novembre 2019 (ultimo dato disponibile)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 107,1

Indice alla Scadenza: 102,3

Raccordo Indici: 1,071

Coefficiente di Rivalutazione: 1,023

Totale Rivalutazione: € 129,95

Capitale Rivalutato (s.e.o): € **5.780,15**

Data Iniziale: 01/01/2014

Data Finale: 31/12/2014

Data Finale: 31/12/2016

Canone mensile : (6,50 €/mq x 73 mq) = € 475,50

Canone annuo 2016: (475,50 €/mq x 12 mesi) = € 5.694,00

Capitale Iniziale: € 5.694,00

Decorrenza Rivalutazione: dicembre 2016

Scadenza Rivalutazione: novembre 2019 (ultimo dato disponibile)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 100,3

Indice alla Scadenza: 102,3

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,02

Totale Rivalutazione: € 113,88

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 5.807,88

Data Iniziale: 01/01/2017

Data Finale: 31/12/2017

Canone mensile : (6,75 €/mq x 73 mq) = € 492,75

Canone annuo 2017: (492,75 €/mq x 12 mesi) = € 5.913,00

Capitale Iniziale: € 5.913,00

Decorrenza Rivalutazione: dicembre 2017

Scadenza Rivalutazione: novembre 2019 (ultimo dato disponibile)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 101,1

Indice alla Scadenza: 102,3

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,012

Totale Rivalutazione: € 70,96

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 5.983,96

Data Iniziale: 01/01/2018

Data Finale: 31/12/2018

Canone mensile : (7,15 €/mq x 73 mq) = € 521,95

Canone annuo 2018: (521,95 €/mq x 12 mesi) = € 6.263,40

Capitale Iniziale: € **6.263,40**

Decorrenza Rivalutazione: dicembre 2018

Scadenza Rivalutazione: novembre 2019 (ultimo dato disponibile)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 102,1

Indice alla Scadenza: 102,3

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,002

Totale Rivalutazione: € 12,53

Capitale Rivalutato (s.e.o): € **6.275,93**

Data Iniziale: 01/01/2019

Data Finale: 30/11/2019

Canone mensile : (7,50 €/mq x 73 mq) = € 547,50

Canone 2019: (547,50 €/mq x 11 mesi) = € **6.022,50**

Pertanto l'indennità di occupazione dell'immobile per cui è causa, determinata come somma dei capitali rivalutati a partire dal mese di luglio dell'anno 2005 fino al mese di novembre dell'anno 2019, ammonta ad € **96.211,73**.

6.7 Valutazione economica lavori eseguiti al di fuori del contributo sisma concesso per l'immobile sito in San Marcellino alla Via De Paola civico 29 con riferimento sia all'anno 1993 che all'anno 2003

Il tutto in accordo con i contenuti del verbale di udienza del 22.05.2019.

In dettaglio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotogramma minuto 34 e 25 secondi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



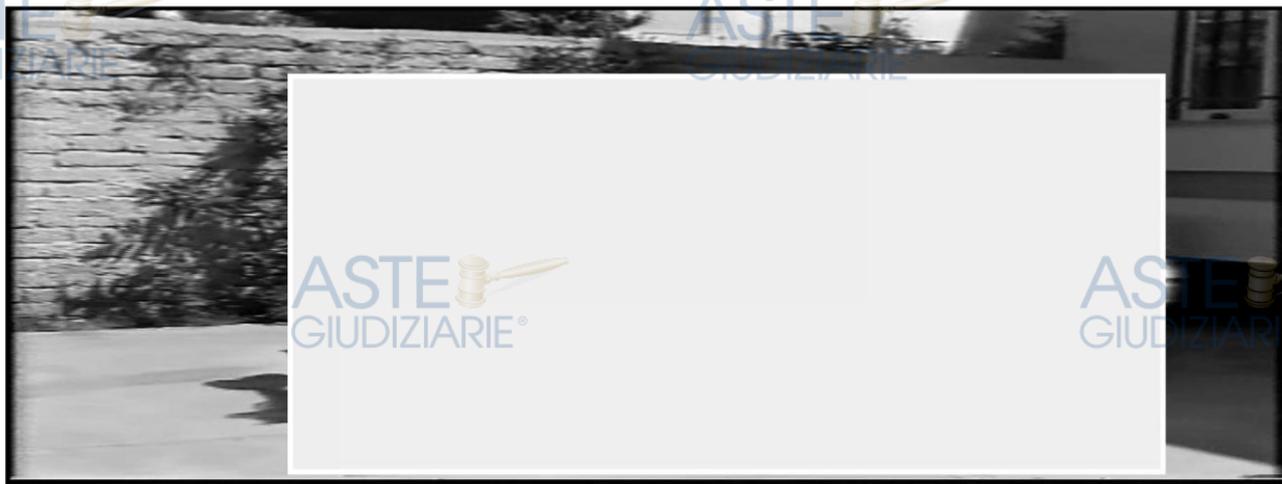
Fotogramma minuto 34 e 35 secondi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotogramma minuto 50 e 53 secondi



Fotogramma minuto 51 e 22 secondi

Fatta questa doverosa premessa lo scrivente, grazie alla documentazione reperita in occasione dell'accesso effettuato presso il Comune di San Marcellino (CE), ha potuto individuare le lavorazioni eseguite al di fuori del contributo sisma concesso per l'immobile oggetto di valutazione.

Dal confronto fra lo stato finale dei lavori a tutto il 09.05.92 e l'attuale stato dei luoghi il sottoscritto CTU è stato in grado di individuare gli interventi che non hanno beneficiato del contributo.

In dettaglio.

- ✓ Copertura in legno in uno al manto in tegole di laterizio (sup. pari a 146 mq circa);
- ✓ Scala comune ivi inclusa l'applicazione della finitura in marmo sulle alzate e le pedate della stessa (numero 4 rampanti per complessive 40 alzate da circa 16 cm);

- ✓ Impianto elettrico per le numero due u.i. site al piano rialzato e piano primo;
- ✓ Impianto idrico - sanitario per le numero due u.i. site al piano rialzato e piano primo;
- ✓ Pavimentazione industriale area cortilizia comune (sup. pari a 196 mq circa);
- ✓ Muro di recinzione proprietà con relativa inferriata (sviluppo 27 ml) oltre ai varchi di accesso pedonale e carrabile (sviluppo 7 ml).

6.7.1 Criteri posto a base della quantificazione

Circa i prezzi unitari da applicare alle singole lavorazioni lo scrivente si atterrà a quelli desunti dal Prezzario della Regione Campania per i lavori pubblici relativo agli anni 1990 e 2003 (duplice valutazione).

Si precisa che il Prezzario della Regione Campania per i lavori pubblici nell'anno 1993 non è stato pubblicato e pertanto, per ovvie motivazioni, si farà riferimento al medesimo documento edito negli anni immediatamente precedenti (1990).

Viceversa per quelle lavorazioni non contemplate all'interno dei Prezzari sopra menzionati il CTU ha attivato una duplice opzione:

- nuovi prezzi determinati in base ad analisi legate ai costi delle risorse umane (manodopera), delle attrezzature e dei materiali oltre l'incidenza degli oneri della sicurezza (2%), delle spese generali (15%) e degli utili di impresa (10%);
- valutazione a corpo.

A tal uopo va precisato quanto segue.

Trattandosi di lavori che ricadono in ambito privato è prassi consolidata quella di applicare ai prezzi unitari desunti dal Prezzario valido per i lavori pubblici uno sconto variabile tra il 10 ed il 15%.

Il CTU ritiene di poter applicare una scontistica pari al 10%, tale riduzione sarà applicata direttamente sul prezzo unitario da tariffa.

Viceversa lo sconto del 10% non sarà applicato per quelle lavorazioni caratterizzate da esigue quantità in gioco, che saranno quindi quotate utilizzando i prezzi pieni di tariffa senza operare alcuna riduzione.

6.7.2 Determinazione valore economico lavori extra-contributo eseguiti relativamente all'anno 1993

In relazione agli interventi da quotare lo scrivente in questa sede offre una valutazione chiusa frutto di una elaborazione che nasce dalla combinazione di più voci concorrenti a configurare l'elemento costruttivo finale.

A titolo esemplificativo per l'intervento eseguito in copertura (struttura lignea) si passano in rassegna le seguenti voci del prezzario:

Voce 07.04.004

Tegole comuni di argilla alla marsigliese o portoghese, in opera compreso i tegoloni di colmo, le legature con filo di ferro zincato o la chiodatura ai correnti sottostanti, la suggellatura con malta bastarda dei colmi, i tegoloni a cuffia per aerazione del sottotetto, i pezzi speciali e gli oneri di cui alle note particolari. lire al mq (ventimilasettecento)

Voce 07.04.002

Tavolame di abete per appoggio del manto di tegole, in opera, compreso gli oneri di cui alle note particolari; di spessore 25 mm. lire al mq (ventiquattromilacento)

In dettaglio.

- ✓ Copertura in legno in uno al manto in tegole di laterizio (sup. pari a 146 mq circa) → quotazione pari a **lire 6.000.000** ;
- ✓ Scala comune ivi inclusa l'applicazione della finitura in marmo sulle alzate e le pedate della stessa (numero 4 rampanti per complessive 40 alzate da circa 16 cm) → quotazione pari a **lire 6.000.000** ;
- ✓ Impianto elettrico per le numero due u.i. site al piano rialzato e piano primo → quotazione pari ad **1.000.000 lire/u.i.** per complessivi **lire 2.000.000**;
- ✓ Impianto idrico - sanitario per le numero due u.i. site al piano rialzato e piano primo → quotazione pari ad **2.000.000 lire/u.i.** per complessivi **4.000.000 lire** ;
- ✓ Pavimentazione industriale area cortilizia comune (sup. pari a 196 mq circa) → quotazione pari a **lire 3.000.000** ;
- ✓ Muro di recinzione proprietà con relativa inferriata (sviluppo 27 ml) → quotazione pari a lire **3.000,00** oltre ai varchi di accesso pedonale e carrabile (sviluppo 7 ml) → quotazione pari a lire **1.000,00**.

Si precisa che gli importi sopra determinati sono stati calcolati al netto dello sconto pari al 10%.

Orbene l'importo complessivo stimato per gli interventi extra-contributo relativamente all'anno 1993 risulta pari a **lire 25.000.000** (diconsi venticinque milioni di lire).

6.7.3 Determinazione valore economico lavori extra-contributo eseguiti relativamente all'anno 2003

In relazione agli interventi da quotare lo scrivente in questa sede offre una valutazione chiusa frutto di una elaborazione che nasce dalla combinazione di più voci concorrenti a configurare l'elemento costruttivo finale.

A titolo esemplificativo per l'intervento eseguito in copertura (struttura lignea + manto di tegole in laterizio) si elencano le seguenti voci del prezzario prese a riferimento per la valutazione de quo:

E 11.003 *Grossa orditura di tetto in legno di castagno, fornita e posta in opera, squadrata con l'ascia a sezione pressoché, uniforme, compreso la grossa chioderia e l'eventuale occorrente ferramenta di staffatura nonché, la spalatura con carbolineum o simili delle parti da murare, con esclusione delle opere murarie;*

E 11.003b *a struttura semplice (arcarecci e terzere) m³ € 907,16;*

E 11.016 *Manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piani predisposti, compreso murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale:*

E 11.016c *con tegole marsigliesi, portoghesi o olandesi m² € 19,02;*

In dettaglio.

- ✓ Copertura in legno in uno al manto in tegole di laterizio (sup. pari a 146 mq circa) → quotazione pari ad **€ 7.000,00** ;
- ✓ Scala comune ivi inclusa l'applicazione della finitura in marmo sulle alzate e le pedate della stessa (numero 4 rampanti per complessive 40 alzate da circa 16 cm) → quotazione pari ad **€ 8.000,00** ;
- ✓ Impianto elettrico per le numero due u.i. site al piano rialzato e piano primo → quotazione pari ad **3.500,00 €/u.i.** per complessivi **€ 7.000,00**;
- ✓ Impianto idrico - sanitario per le numero due u.i. site al piano rialzato e piano primo → quotazione pari ad **5.000,00 €/u.i.** per complessivi **€ 10.000,00** ;
- ✓ Pavimentazione industriale area cortilizia comune (sup. pari a 196 mq circa) → quotazione pari ad **€ 5.000,00** ;
- ✓ Muro di recinzione proprietà con relativa inferriata (sviluppo 27 ml) → quotazione pari ad **€ 8.000,00** oltre ai varchi di accesso pedonale e carrabile (sviluppo 7 ml) → quotazione pari ad **€ 1.500,00**.

Si precisa che gli importi sopra determinati sono stati calcolati al netto dello sconto pari al 10%.

Orbene l'importo complessivo stimato per gli interventi extra-contributo relativamente all'anno 2003 risulta pari ad **€ 46.500,00** (diconsi euro quarantaseimilacinquecento).

7. CONCLUSIONI

I sopralluoghi effettuato sui luoghi di causa, lo studio della documentazione presente in fascicolo, in uno alla documentazione reperita presso i pubblici uffici hanno permesso di formulare le

specifiche risposte ai quesiti, con le conclusioni che, riportate in esteso in precedenza, vengono qui riassunte.

Quesito 1: Con riferimento ai titoli di provenienza, individuazione dei beni oggetto della massa da dividere e contestuale verifica dell'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

Risposta: *I beni oggetto della massa da dividere sono stati identificati in base ai titoli di provenienza in atti, il tutto così come riportato nel paragrafo 6.2; è stata verificata, a mezzo di indagini condotte presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.*

Quesito 2: Descrizione dettagliata dei beni immobili per cui è causa a mezzo di rappresentazione grafica e fotografica;

Risposta: *I beni in esame sono stati descritti ed identificati nel paragrafo 6.2; sono stati poi oggetto di rappresentazione grafica e fotografica negli Allegati ivi richiamati.*

Quesito 3: In relazione allo scioglimento della comunione stesura di un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

Risposta: *Il CTU ha adeguatamente motivato la mancata stesura di un progetto divisionale alla luce della non comoda divisibilità dei beni.*

Quesito 4: Determinazione del valore attuale di mercato dei beni, previa adeguata spiegazione della indivisibilità degli stessi;

Risposta: *Il CTU ha effettuato la stima del più probabile valore di mercato dei beni all'attualità (§ 6.2.3.2)*

Quesito 5: In ordine ai beni per cui è causa, verifica dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n.380;

Risposta: *Il CTU ha verificato per i beni de quo la sussistenza dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n.380e smi.*

Quesito 6: Determinazione del corrispettivo per il godimento degli immobili da parte dei conviventi per uso esclusivo;

Risposta: *Il CTU ha determinato il corrispettivo per il godimento degli immobili da parte del convivente per uso esclusivo (§ 6.6.1)*

Quesito 7: Valutazione economica lavori eseguiti al di fuori del contributo sisma concesso per l'immobile sito in San Marcellino alla Via De Paola civico 29 con riferimento sia all'anno 1993 che all'anno 2003;

Risposta: Il CTU ha quantificato l'importo per l'esecuzione delle lavorazioni al di fuori del buono contributo sia per l'anno 1993 (§ 6.7.2) che per l'anno 2003 (§ 6.7.3)

8. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Lo scrivente CTU ha provveduto a trasmettere alle parti la "Bozza di Relazione di CTU" con la seguente metodologia:

- In data 15.01.2020, ha anticipato, a mezzo PEC alle parti costituite in giudizio, la bozza di relazione con i relativi allegati (**Rif. – Allegato n. 9 "Trasmissione Bozza di Relazione"**).
- Lo scrivente CTU, nei giorni a seguire, si è sincerato della corretta ricezione di quanto trasmesso.

8.1 Ricezione Osservazioni

Nei termini concessi alle parti per inoltrare osservazioni alla Bozza di CTU non perveniva allo scrivente nota alcuna da ambo le parti.

9. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente Relazione, i seguenti allegati:

- Allegato N. 1: Verbale di Accesso
- Allegato N. 2: Accesso Atti Pubblici
- Allegato N. 3: Visure e Planimetrie Catastali
- Allegato N. 4: Report Immagini
- Allegato N. 5: Planimetrie Beni
- Allegato N. 6: Ispezioni Ipotecarie
- Allegato N. 7: Valori O.M.I. + Strumenti Urbanistici
- Allegato N. 8: Trasmissione Bozza di Relazione

La presente relazione, costituita da 39 pagine in videoscrittura compresa la presente, ed 8 allegati, viene rimessa al Giudice, sottoscrivendola, ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Santa Maria a Vico, lì 23 Febbraio 2020

Sommario

1. Premessa	2
2. Incarico	2
3. Doglianze	3
4. Sopralluoghi e Accessi presso i Pubblici Uffici	6
4.1 Sopralluoghi	6
4.2 Accesso presso i pubblici uffici	7
5. Tentativo di Conciliazione	7
6. Risposta Ai Quesiti	8
6.1 Con riferimento ai titoli di provenienza, individuazione dei beni oggetto della massa da dividere e contestuale verifica dell'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota	8
6.2 Descrizione dettagliata dei beni immobili per cui è causa a mezzo di rappresentazione grafica e fotografica	9
6.2.1 Unità Immobiliare foglio 5 p.lla 350 sub 1 piano rialzato (San Marcellino - CE -)	12
6.2.2 Unità Immobiliare foglio 5 p.lla 350 sub 2 piano primo (San Marcellino - CE -)	13
6.2.3 Deposito foglio 5 p.lla 350 sub 3 piano secondo (San Marcellino - CE -)	14
6.2.4 Terreno + n°2 Tettoie foglio 5 p.lla 297 sub 1 e 2 (San Marcellino - CE -)	14
6.2.5 Unità Immobiliare foglio 174 p.lla 38 sub 8 piano primo (Modena)	14
6.2.6 Box auto 174 p.lla 38 sub 5 piano terra (Modena)	15
6.2.7 Planimetrie	15
6.3 In relazione allo scioglimento della comunione stesura di un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro	16
6.4 Determinazione del valore attuale di mercato dei beni, previa adeguata spiegazione della indivisibilità degli stessi	16
6.4.1 Accertamento di conformità sui beni	17
6.4.2 Esito accertamento Atti Comunali	17
6.4.3 Stima dei beni	19
6.5 In ordine ai beni per cui è causa, verifica dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n.38023	
6.6 Determinazione del corrispettivo per il godimento degli immobili da parte dei condividenti per uso esclusivo	24
6.6.1 Determinazione indennità di occupazione dell'immobile per cui è causa sito in Modena	24
6.7 Valutazione economica lavori eseguiti al di fuori del contributo sisma concesso per l'immobile sito in San Marcellino alla Via De Paola civico 29 con riferimento sia all'anno 1993 che all'anno 2003	32
6.7.1 Criteri posto a base della quantificazione	35
6.7.2 Determinazione valore economico lavori extra-contributo eseguiti relativamente all'anno 1993	35
6.7.3 Determinazione valore economico lavori extra-contributo eseguiti relativamente all'anno 2003	36
7. Conclusioni	37
8. Osservazioni delle Parti	39
8.1 Ricezione Osservazioni	39
9. Allegati	39