

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
GIUDIZIO CIVILE

Divisione di beni caduti in successione

Numero di ruolo generale: 778/2005

Numero di ruolo sezione: 332/2005

Giudice relatore: dott.ssa Marianna D'Avino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICA

OMISSIS



Laura Falcone

1. PREMESSA

Il giudice istruttore nella causa di divisione giudiziale di cui all'epigrafe, ritenuto necessario avvalersi delle cognizioni tecniche di esperto, in data 3/11/11, ha nominato CTU la sottoscritta arch. Laura Falcone, nata a Terlizzi (BA) il 21/5/1979, C.F. FLCLRA79E61L109R, formulando i seguenti quesiti:

- esaminati gli atti ed i documenti di causa ed effettuati i rilievi ritenuti – eventualmente – necessari, dica quale sia la massa caduta in successione, se sussistono eventuali atti dispositivi di ultima volontà, quali siano le donazioni effettuate in vita dal de cuius e quale sia stato il valore dei beni al momento dell'apertura della successione.
- rediga comodo progetto divisionale, tenendo conto delle disposizioni di ultima volontà, se esistenti, o delle norme in materia di successione legittima, stabilendo anche eventuali conguagli in denaro e specificando le ragioni dell'eventuale indivisibilità del bene e/o dei beni caduti in successione;
- dica quale sia il corrispettivo per il godimento esclusivo del o dei beni oggetto di giudizio, per come emergente dagli atti di causa, in favore di alcuno soltanto dei dividendi.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

In esecuzione delle operazioni commesse, la scrivente ha effettuato, preliminarmente:

- due sopralluoghi, in data 24/7/2012 e 16/11/2012;
- rilievi metrici e fotografici;
- verifica della situazione ipotecaria ed estrazione di visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- verifica della situazione catastale ed estrazione di visure e planimetrie presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno;

I succitati beni consistono in:

- *fabbricato pianterreno di pianta rettangolare destinato a laboratorio, di superficie coperta pari a 244,00 mq ed altezza libera interna pari a 4,10 m, costruito in aderenza su due lati, con annesso locale non comunicante, per servizi igienici, di superficie lorda pari a 22,00 mq ed altezza libera interna di 2,50 m;*
- *l'annesso cortile, di superficie pari a 257,00 mq*

L'edificio ha due accessi: uno dalla via San Rocco ed un altro dal cortile, a cui si accede direttamente dalla traversa De Gasperi, perpendicolare alla via San Rocco.

Il sistema strutturale è del tipo a telaio, con travi, travetti e pilastri in cemento armato, tamponature in blocchi di tufo giallo e pavimento in battuto di cemento.

Le facciate si presentano al grezzo, come anche le tamponature perimetrali, internamente ed esternamente. Sul solaio di copertura sono ancora presenti i ferri di attesa per il piano superiore, mai realizzato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione a neon.

Le aperture sono munite di infissi in ferro ed in alluminio anodizzato. I due ingressi su strada e quello sul cortile sono dotati di saracinesche. I finestroni sono protetti da inferriate.

Il cortile, a parte la zona asfaltata immediatamente a ridosso del fabbricato, non è pavimentato ed è ricoperto da erba ed arbusti. Da esso si raggiunge la traversa De Gasperi attraverso una cancellata in ferro.

Nel cortile si trova il piccolo volume adibito a servizi igienici e non comunicante con il volume principale. Esso si presenta esternamente al grezzo, mentre, all'interno, gli ambienti sono in parte rivestiti in piastrelle di ceramica ed in parte intonacati.

In occasione di entrambi i sopralluoghi, la sottoscritta ha constatato che l'immobile in esame è detenuto dal sig. Gerardo Giorgio che vi svolge attività di falegnameria. Non si è in grado di stabilire da quanto tempo ciò avvenga.

L'intero fabbricato è ingombro di arredi, materiali, attrezzature da falegname, che hanno reso difficoltose le operazioni di rilievo (vedi foto allegate).

Risultano, poi, tre iscrizioni a carico del sig. I . tutte antecedenti al ventennio e non rinnovate, quindi inefficaci.

La massa caduta in successione consiste, pertanto, nei soli beni descritti al precedente paragrafo 3 e, poiché non vi sono disposizioni testamentarie, la successione è regolata dalla legge.

5. SITUAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno è risultato che i beni oggetto di giudizio sono ancora intestati al sono catastalmente così identificati:

- il fabbricato è iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 7, p.lla 846;
- il terreno su cui insiste il fabbricato è iscritto al Catasto Terreni al foglio 7, p.lla 846 (ex 568/g/b);
- il cortile è iscritto al Catasto Terreni al foglio 7, p.lla 933.

Tale particella era stata erroneamente denominata 575, con tipo 57/73, e come tale è citata nell'atto di divisione del 12/01/1978 (trascritto in data 23/1/1978) per notaio Carlo Calabrese.

A seguito di variazione d'ufficio del 11/05/1982, essa ha assunto l'identificativo 933.

Su tale particella insiste il volume adibito a servizi igienici.

Quest'ultimo è stato oggetto di accertamento nell'ambito del censimento degli immobili cosiddetti "fantasma": l'Agenzia del Territorio gli ha attribuito, d'ufficio, una rendita catastale presunta (ex art.19, comma 10 del DL n.78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 122/2010, come integrato dall'art. 2 comma 5-bis del DL n. 225/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 10/2011).

Esso è stato, quindi, registrato d'ufficio al Catasto Fabbricati con foglio 7, p.lla 2032, sub 1. Ai sensi dell'art. 11, comma 7 del DL 16/2012 (convertito dalla legge 44/2012), i

proprietari avrebbero dovuto comunque presentare gli atti di aggiornamento catastale entro il 3/09/2012, pena l'irrogazione di sanzioni, calcolate ai sensi del D.Lgs 23/2011. Si rileva, inoltre, che il volume in questione è stato erroneamente inserito nella scheda corrispondente al foglio 7, p.lla 846 del Catasto Fabbricati, contenete la planimetria del fabbricato principale.

Quest'ultima risulta coerente, a meno di lievi difformità, con lo stato di fatto; la consistenza catastale indicata in visura (170,00 mq), però, appare inferiore a quella reale. Per gli immobili adibiti a laboratorio, infatti, la consistenza catastale coincide con la superficie utile libera (Su) dei locali, eventualmente incrementata fino al 10% nel caso in cui all'unità immobiliare siano annesse dipendenze, anche in comune con altri, quali cortili, terrazze, locali di sgombero, giardini ecc, qualora non siano state tenute presenti nell'attribuzione della classe (DPR 1142/49 artt. 49 e 51). Nel caso in esame, quindi, la $Su = 191,00$ mq; se poi, come si ritiene opportuno, si applicasse una maggiorazione del 5% per la presenza del cortile e dei servizi igienici (considerati pertinenze esclusive), la consistenza a cui si arriverebbe è di 201,00 mq.

Si evidenziano, inoltre, alcune imprecisioni nell'estratto di mappa: sulla p.lla 846 non è riportata la sagoma dell'immobile e la p.lla confinante ad est con la p.lla 846 è indicata in mappa con il numero 682, mentre, sulla base delle rendite catastali corrispondenti e degli atti notarili, si ritiene che debba trattarsi della p.lla 657, di cui all'atto di divisione citato al paragrafo 4.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Come già sopra esposto, i signori [redacted] costruirono sulla p.lla 568/g (657) due pianterreni contigui e ciò in virtù della licenza edilizia n° 20/70, rilasciata al sig. [redacted] in data 19/5/1970.

La relativa pratica è stata consultata dalla sottoscritta presso l'ufficio tecnico del Comune di Pagani.

Successivamente, con l'atto di divisione menzionato al paragrafo 4, essi si assegnarono un fabbricato ciascuno e sciolsero la comunione. In particolare, al sig. [redacted] fu

attribuito il fabbricato insistente sulla p.lla 846, derivante, assieme alla p.lla 568/g/a (657), dal frazionamento della p.lla 568/g (657).

Tale fabbricato risulta difforme da quanto autorizzato, in quanto esso si estende sino al confine con l'attuale p.lla 933 (ex 575, precedentemente 568/b), anziché attestarsi a 12 m da esso, come rappresentato nei grafici allegati alla richiesta di licenza edilizia. Presso l'ufficio tecnico comunale non sono state rinvenute pratiche di condono relative al fabbricato in esame.

Pertanto, la sola porzione del fabbricato che risulta regolare (pur con alcune difformità rispetto ai grafici depositati in Comune) è quella che si attesta sulla via San Rocco, di larghezza pari a 10,00 m e profondità pari a 10,00 m; la restante parte, la cui superficie lorda è pari a 136,00 mq (compreso il volume dei servizi igienici), è stata, invece, realizzata abusivamente.

A parere della scrivente, è da escludersi la possibilità di sanare l'abuso mediante accertamento di conformità. Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e smi, infatti, tale procedura sarebbe attivabile soltanto se l'immobile abusivo risultasse conforme sia alla normativa urbanistica ed edilizia vigente all'epoca dell'abuso, sia quella attuale. Nel presente caso, queste due condizioni non appaiono soddisfatte, per le ragioni qui di seguito esposte.

Innanzitutto, si ritiene che, a seconda della data di realizzazione dell'abuso, si debba tener conto, ai fini del calcolo degli indici e dei rapporti di copertura, di superfici diverse del lotto edificabile. Se, infatti, l'abuso risalisse ad una data precedente il frazionamento n° 58 del 13/9/77, bisognerebbe fare riferimento all'intera p.lla 657 (ex 568/g), di mq 600,00, ed a tutti i fabbricati che su di essa sono stati edificati, anche se attualmente di proprietà di terzi. Se, invece, l'abuso fosse successivo a tale frazionamento, si considererebbe la sola p.lla 846, di mq 254,00, con l'immobile su di essa insistente.

Ora, non disponendo di dati che consentano di stabilire con esattezza la data di realizzazione dell'abuso, si ipotizza che esso risalga al momento della costruzione dell'immobile, poiché quest'ultimo appare omogeneo in ogni sua parte per tipo di struttura e materiali impiegati.

La comunicazione di inizio lavori rinvenuta nella pratica di licenza edilizia n° 20/70 è datata 14/4/1971: si presume, quindi, che l'abuso sia stato realizzato successivamente all'entrata in vigore del Programma di Fabbricazione (approvato dal Consiglio Comunale in data 14/7/1971; Regolamento Edilizio approvato con decreto regionale n° 1440 del 20/9/1974), secondo la cui zonizzazione il lotto in esame ricadeva in zona C. Le prescrizioni del PDF per tale zona fissavano a 1500 mq la dimensione minima del lotto edificabile, mentre la particella 657 (ex 568/g), misurava 600 mq. Se pure il lotto edificabile preso a riferimento includesse anche la superficie dell'adiacente p.lla 575 (successivamente frazionata in p.lla 575 - poi 933 - e p.lla 811), di mq 396,00, non si raggiungerebbe comunque il minimo richiesto. Tanto basterebbe, quindi, ad escludere la possibilità di sanatoria in questo caso.

D'altra parte, se anche l'abuso fosse precedente all'entrata in vigore del PDF e la normativa a cui fare riferimento fosse, quindi, la legge 765/67, il fabbricato risulterebbe comunque non sanabile, in quanto la superficie coperta complessiva attualmente insistente sulla p.lla 657 (ex 568/g) non rispetta quanto prescritto dall'art. 17, essendo superiore ad un terzo dell'area disponibile (e ciò pure se il lotto edificabile preso a riferimento includesse anche la superficie dell'adiacente p.lla 575, successivamente frazionata in p.lla 575 - poi 933 - e p.lla 811 - di mq 396,00).

Ancora, se l'abuso fosse successivo al frazionamento, ma precedente all'entrata in vigore del PRG (adottato il 9/10/1984, esecutivo dal 14/01/1991), sarebbe ancora non conforme, in quanto realizzato su un lotto di superficie inferiore alla minima prescritta dal PDF (1500 mq). Il lotto edificabile da prendere a riferimento sarebbe, infatti, la p.lla 846 = 254,00 mq. Se pure il lotto edificabile considerato includesse anche la superficie dell'adiacente p.lla 933 = 309,00 mq, non si raggiungerebbe comunque il minimo richiesto.

Infine, se l'abuso fosse successivo al frazionamento ed all'entrata in vigore del PRG, (lotto edificabile = p.lla 846, di 254 mq) sarebbe comunque non conforme, in quanto realizzato su un lotto di superficie inferiore alla minima prescritta dal PRG (600,00 mq). Se pure il lotto edificabile preso a riferimento includesse anche la superficie dell'adiacente p.lla 933 = 309,00 mq, non si raggiungerebbe comunque il minimo richiesto.

Per questi motivi, la scrivente ritiene che la parte dell'immobile abusivamente realizzata non sia sanabile.

7. DIVISIBILITA'

Non essendosi rinvenute disposizioni testamentarie, la successione è regolata dalla legge.

Decedendo, in data 11/10/97, il sig. _____ lasciava eredi dei beni sopra descritti la moglie, sig.ra _____ i quattro figli: _____

Essendo deceduta, in data 22/4/01, anche la _____ poiché non risultano disposizioni testamentarie della stessa, a ciascuno dei quattro figli, attuali condividenti, si dovrà assegnare un valore dei beni relitti pari ad un quarto.

La sottoscritta non ritiene praticabile l'opzione di dividere in quattro parti i beni oggetto di giudizio, per i motivi qui di seguito esposti:

- innanzitutto, si esclude di poter separare il cortile (p.lla 933) dal fabbricato, in quanto esso non ha una sua funzionalità autonoma, ma è una dipendenza dell'immobile;
- in secondo luogo, bisogna tenere in conto che la parte abusivamente realizzata e non sanabile del fabbricato ha una superficie lorda considerevole, pari a 136,00 mq, e non può, ovviamente, essere compresa in un eventuale progetto divisionale. Se quindi, si volesse procedere alla divisione della sola parte regolare del fabbricato si creerebbero delle unità di dimensioni troppo ridotte, assolutamente inadeguate ad una destinazione d'uso quale è quella del fabbricato in esame, ossia laboratorio artigiano. D'altra parte, la sentenza della Corte di Cassazione Civile, sez. II, n° 9203/2004, stabilisce che il concetto di comoda divisibilità di un bene *“postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione consenta il*

mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.

Stante l'indivisibilità dell'immobile, si può quindi solo procedere, ai sensi dell'art.720 del Codice Civile, alla vendita dell'intero cespite (o alla sua assegnazione ad uno dei dividendi, qualora questi ne faccia richiesta) e alla suddivisione del ricavato di tale vendita tra i quattro eredi, previa demolizione della parte di fabbricato realizzata irregolarmente.

8. STIMA

8.1 DATI DIMENSIONALI

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE DIMENSIONI – STATO ATTUALE¹

SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE CORTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
244,00 mq	208,00 mq	257,00 mq	256,00 mq

SUPERFICIE LORDA DA DEMOLIRE = 136,00 mq

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE DIMENSIONI – DOPO DEMOLIZIONE

SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE CORTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
107,00 mq	86,00 mq	393,00 mq	157,00 mq

¹ Nel calcolo di queste superfici non si è tenuto conto della parte di carraia catastalmente compresa nella p.lla 933 e citata nell'atto di divisione di cui al paragrafo 4, in quanto essa è attualmente utilizzata come pubblica via.

Si precisa che la superficie commerciale prima della demolizione è stata calcolata sommando la superficie lorda dei vani principali computata al 100%, la superficie del piazzale computata al 15% e quella lorda dei servizi igienici computata al 25%.

La superficie commerciale dopo la demolizione è stata calcolata sommando la superficie lorda dei vani principali residui computata al 100% e la superficie del piazzale computata al 15%.

8.2 VALORI DI MERCATO STIMATI

Dovendosi procedere alla vendita dei beni relitti, si è ritenuto opportuno stimarne il valore di mercato attuale.

Il valore all'epoca dell'apertura della successione (11/10/1997 e 22/04/01), infatti, non risulta in questo caso utile ai fini della divisione. Si sono comunque stimati dei valori unitari per il 1997 ed il 2001.

La sottoscritta ha stimato anche il costo di demolizione del volume abusivo.

VALORE DI MERCATO ATTUALE

La stima è stata redatta tenendo conto:

- delle quotazioni immobiliari della zona messe a disposizione dall'Agenzia del Territorio;
- delle indicazioni fornite da alcune agenzie immobiliari in merito allo stato del mercato locale, che è piuttosto depresso;
- dell'ubicazione dei beni, che non è molto centrale;
- della loro posizione rispetto ai fabbricati circostanti, che sono molto prossimi;
- della viabilità, che è di tipo secondario;
- dell'area esterna a disposizione, che consente il parcheggio e la manovra dei furgoni;
- della destinazione d'uso del fabbricato, che è laboratorio;
- dello stato manutentivo generale, che è mediocre.

E' stato inoltre tenuto conto del fatto che il terreno, pur trovandosi in zona B, risulta, di fatto, non edificabile, in quanto la somma delle superfici totali (compresa la parte occupata dal fabbricato) delle p.lle 846 e 933 risulta pari a 563 mq, dunque inferiore alla

superficie minima del lotto edificabile prevista dal PRG e pari a 600 mq. Pertanto, esso non è stato valutato autonomamente, ma è stato considerato una dipendenza esclusiva del fabbricato.

Per il fabbricato, si è ritenuto congruo assegnare un valore unitario di 1500 €/mq. Moltiplicando, quindi, questo valore unitario per la superficie commerciale della sola parte regolare del fabbricato (157,00 mq), si ottiene un valore complessivo di 235 500 euro

VALORI UNITARI AL 1997 e 2001

Al 11/10/1997, il valore unitario per il fabbricato è stimato pari a 950,00 €/mq.

Al 22/4/01, il valore unitario per il fabbricato è stimato pari a 1000,00 €/mq.

Anche in questi casi, il piazzale è stato considerato pertinenza esclusiva del fabbricato.

COSTO DI DEMOLIZIONE

Il costo della demolizione della parte abusiva del fabbricato è stato stimato a mc, vuoto per pieno, prendendo come riferimento il più recente prezzo della Regione Campania disponibile, quello del 2010, le cui voci sono state aggiornate mediante l'applicazione dell'incremento del 3,64%, ai sensi della delibera della Giunta Regionale n° 508 del 04/10/2011.

Per la demolizione con mezzi meccanici e con intervento manuale, ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, si è calcolato un costo di 18,61 €/mq.

Per gli oneri di smaltimento in discarica si è fatto riferimento al prezzo indicato per macerie edili con impurità fino al 30% (CER 17.09.04 e 17.01.07), pari a 16,33 €/mc.

Il costo unitario per la demolizione è quindi stimato pari a 34,94 €/mc

Moltiplicando il costo unitario per il volume da demolire (612,00 mc) si ottiene un costo complessivo pari a 21 383,28 euro.

9. CORRISPETTIVO PER GODIMENTO ESCLUSIVO

Per il calcolo del corrispettivo per il godimento esclusivo dei beni relitti, la sottoscritta ha ritenuto opportuno fare riferimento alla superficie commerciale dell'intero immobile, prima della demolizione.

Tale corrispettivo è stato calcolato sulla base delle indicazioni fornite da agenzie immobiliari locali e dei valori locativi unitari ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI).

A questo proposito, è opportuno segnalare che l'Agenzia del Territorio non dispone di dati precedenti al primo semestre 1998 e che nella banca dati non sono presenti informazioni relative ad immobili destinati a laboratorio. Per tale ragione la sottoscritta ha fatto riferimento ai valori degli immobili commerciali, riducendoli opportunamente in considerazione della destinazione d'uso dell'immobile (laboratorio) e dello stato manutentivo mediocre dello stesso.

VALORI LOCATIVI

In base ai riferimenti suindicati, il valore locativo attuale è stato stimato in 920,00 €/mese.

Il corrispettivo dovuto per il godimento esclusivo dei beni, per il solo 2012 è quindi, ad oggi, pari a 10 120,00 euro.

Il valore locativo unitario all'epoca dell'apertura della successione (11/10/97), è stato calcolato partendo dal valore unitario che l'OMI indica per un negozio, in questa zona, nel primo semestre del 1998, ossia 6,00 €/mq mese.

Questo valore è stato ridotto a 3,00 €/mq mese, in considerazione del fatto che ci si riferisce ad un semestre precedente e che l'immobile in esame ha una destinazione d'uso non prettamente commerciale, ma di laboratorio.

Parallelamente, si è tenuto anche conto del fatto che, dal 1997 ad oggi, è stata registrata una svalutazione monetaria pari a circa il 40%. Se, allora, il valore locativo unitario attuale è di 3,60 €/mq mese ($920 \text{ €/mese} \div 256,00 \text{ mq}$), applicando una svalutazione del 40%, si arriva a 2,16 €/mq mese.

Il valore locativo unitario all'apertura della successione (secondo semestre 1997) è scaturito quindi dalla media dei due precedenti ed è stato fissato pari a 2,60 €/mq mese.

Questo determina un valore locativo dell'immobile pari a 666,00 €/mese, per il 1997.

Il corrispettivo dovuto per il godimento esclusivo dei beni, per i soli mesi di ottobre (dal 11/10), novembre e dicembre 1997 è, quindi, pari a 1 738,00 euro.

Partendo da questo valore, si sono applicati, anno per anno, gli indici di rivalutazione monetaria Istat.

Il valore locativo dell'immobile è risultato essere:

nel 1998: 670,00 €/mese - totale annuo: 8040,00 euro
nel 1999: 678,71 €/mese - totale annuo: 8144,52 euro
nel 2000: 692,96 €/mese - totale annuo: 8315,52 euro
nel 2001: 714,44 €/mese - totale annuo: 8573,28 euro
nel 2002: 730,87 €/mese - totale annuo: 8770,44 euro
nel 2003: 750,60 €/mese - totale annuo: 9007,20 euro
nel 2004: 765,61 €/mese - totale annuo: 9187,32 euro
nel 2005: 777,86 €/mese - totale annuo: 9334,32 euro
nel 2006: 794,97 €/mese - totale annuo: 9539,64 euro
nel 2007: 806,89 €/mese - totale annuo: 9682,68 euro
nel 2008: 830,29 €/mese - totale annuo: 9963,48 euro
nel 2009: 842,74 €/mese - totale annuo: 10112,88 euro
nel 2010: 853,70 €/mese - totale annuo: 10244,4 euro
nel 2011: 872,48 €/mese - totale annuo: 10469,76 euro

Sommando quanto dovuto per ogni anno si ottiene il corrispettivo per il godimento esclusivo dei beni dall'apertura della successione ad oggi: 141 243,42 euro

Esso va ripartito, secondo legge, per il periodo dal 11/10/97 al 22/4/01 in ragione di: un terzo al coniuge e due terzi tra i quattro figli, ovvero un dodicesimo ciascuno; per il periodo dal 22/4/01 ad oggi, invece, in ragione di un quarto a ciascuno dei quattro figli. Tale importo si intende, ovviamente, al lordo di eventuali oneri e spese per la manutenzione.

10. CONCLUSIONI

- a) Non essendosi rinvenute disposizioni testamentarie né atti di donazione in vita da parte del sig. I. [redacted] né del coniuge sig.ra Ir. [redacted] **beni caduti in successione vanno divisi in parti uguali tra i quattro figli conviventi.**
- b) **I beni relitti consistono in:**
- **fabbricato** pianterreno di pianta rettangolare, di superficie coperta pari a 244,00 mq ed altezza libera interna pari a 4,10 m, iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 7, p.lla 846.
 - **l'annesso cortile**, di superficie pari a 257,00 mq, iscritto al Catasto Terreni al foglio 7, p.lla 933, are 3,09. *(vedi note pag. seguente)*
- c) **Una porzione del fabbricato, di superficie lorda pari a 136,00 mq, risulta realizzata abusivamente e non è sanabile.**
- d) **I beni non sono comodamente divisibili**, per cui si può solo procedere, ai sensi dell'art.720 del Codice Civile, alla vendita dell'intero cespite (o alla sua assegnazione ad uno solo dei conviventi, qualora questi ne faccia richiesta) e alla suddivisione del ricavato di tale vendita tra i quattro eredi, previa demolizione della parte di fabbricato realizzata irregolarmente.
- e) Per la parte abusiva, **il costo stimato di demolizione è di 21 383,28 euro.** *(vedi note pag. seguente)*
- f) Il valore unitario attuale assegnato al fabbricato è di 1500 €/mq. Moltiplicando, questo valore unitario per la superficie commerciale della sola parte regolare del fabbricato (157,00 mq), si ottiene un **valore complessivo di 235 500,00 euro.**
- g) **Il corrispettivo per il godimento esclusivo dei beni, dall'apertura della successione ad oggi, è di: 141 243,4 euro.**

Pagani, li 23 novembre 2012



In fede

Arch. Laura Falcone

Laura Falcone

La presente relazione, in bozza, è stata trasmessa alle parti via posta elettronica certificata, in data 24 novembre 2012 (vedi ricevute allegate).

Poiché le parti non hanno sollevato rilievi, essa viene depositata invariata, a meno delle correzioni di errori materiali qui di seguito indicate:

- Alla pag. 4 (par. 3), al posto di “**244,00 mq**”, leggasi “**213,00 mq**”; al posto di “**22,00 mq**” leggasi “**21,00 mq**”; al posto di “**257,00 mq**”, leggasi “**250,00 mq**”.
- Alla pag. 11 (par. 8.1), nella prima tabella (stato attuale), al posto di “244,00 mq”, leggasi “234,00 mq”; al posto di “257,00 mq”, leggasi “250,00 mq”. Nella seconda tabella (dopo demolizione), al posto di “107,00 mq”, leggasi “99,00 mq”; al posto di “393,00 mq”, leggasi “385,00 mq”.
- Alla pag. 13 (par. 8.2), al posto di “*Moltiplicando il costo unitario per il volume da demolire (612,00 mc) si ottiene un costo complessivo pari a 21 383,28 euro*”, leggasi “*Moltiplicando il costo unitario per il volume da demolire (577,00 mc) si ottiene un costo complessivo pari a 20 160,38 euro*”;
- Alla pag. 16 (par. 10), al posto di “**244,00 mq**”, leggasi “**213,00 mq**”; al posto di “**257,00 mq**” leggasi “**250,00 mq**”; dopo “p.lla 933, are 3,09” si aggiunga “**ed un volume adibito a servizi igienici, di superficie coperta pari a 21,00 mq**”.
- al posto di “**il costo stimato di demolizione è di 21 383,28 euro**”, leggasi “**il costo stimato di demolizione è di 20 160,38 euro**”.

Pagani, li 21 dicembre 2012

In fede

Il CTU, arch. Laura Falcone



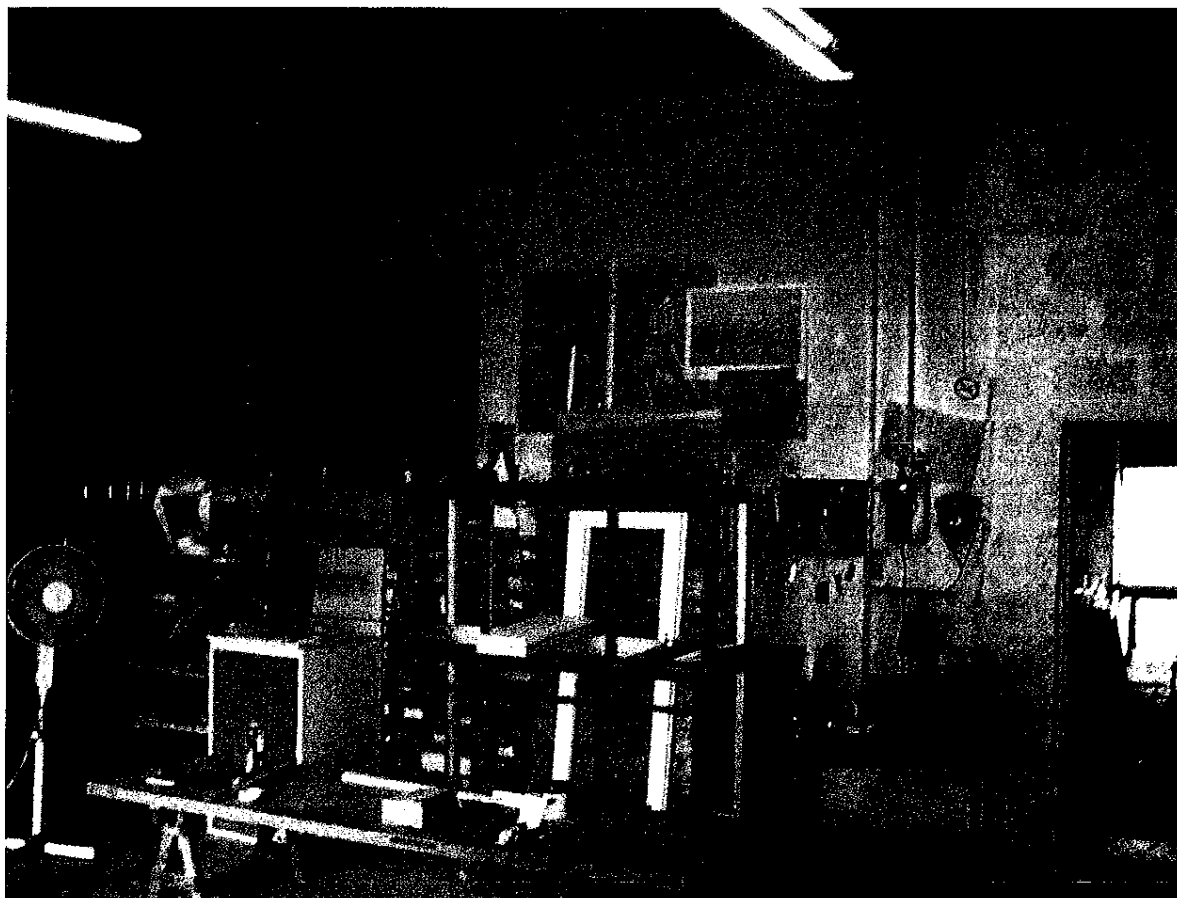
ALLEGATO 2
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



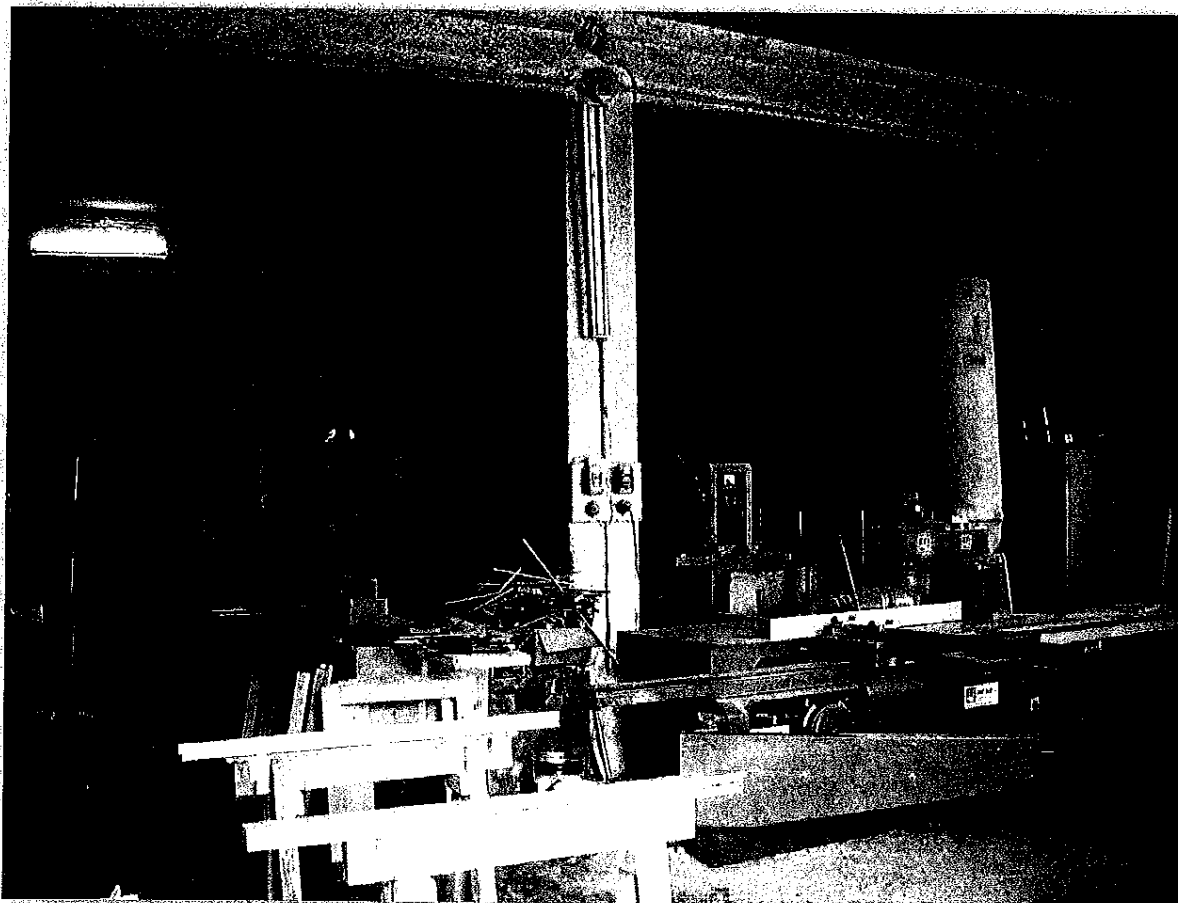
Laura Falcone



FACCIATA SU VIA SAN ROCCO



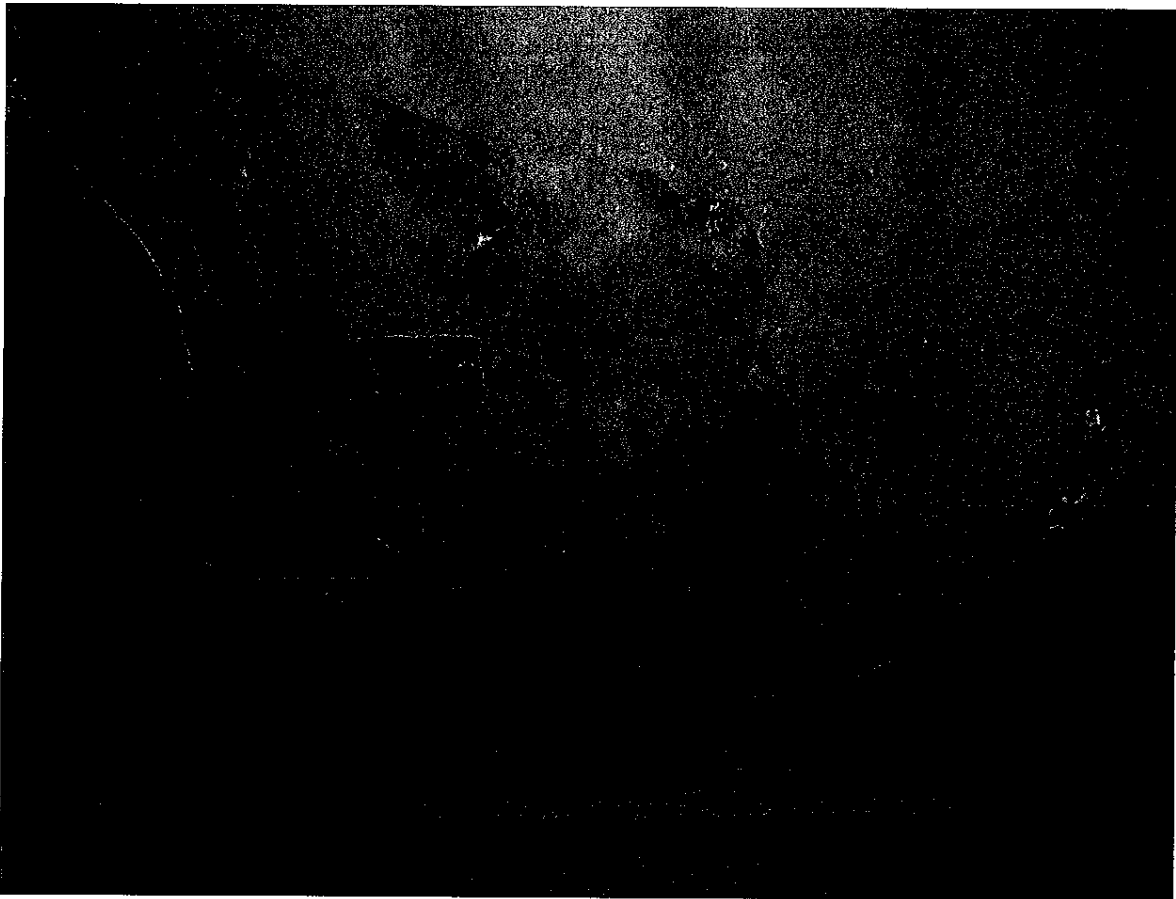
INTERNO - LATO VIA SAN ROCCO



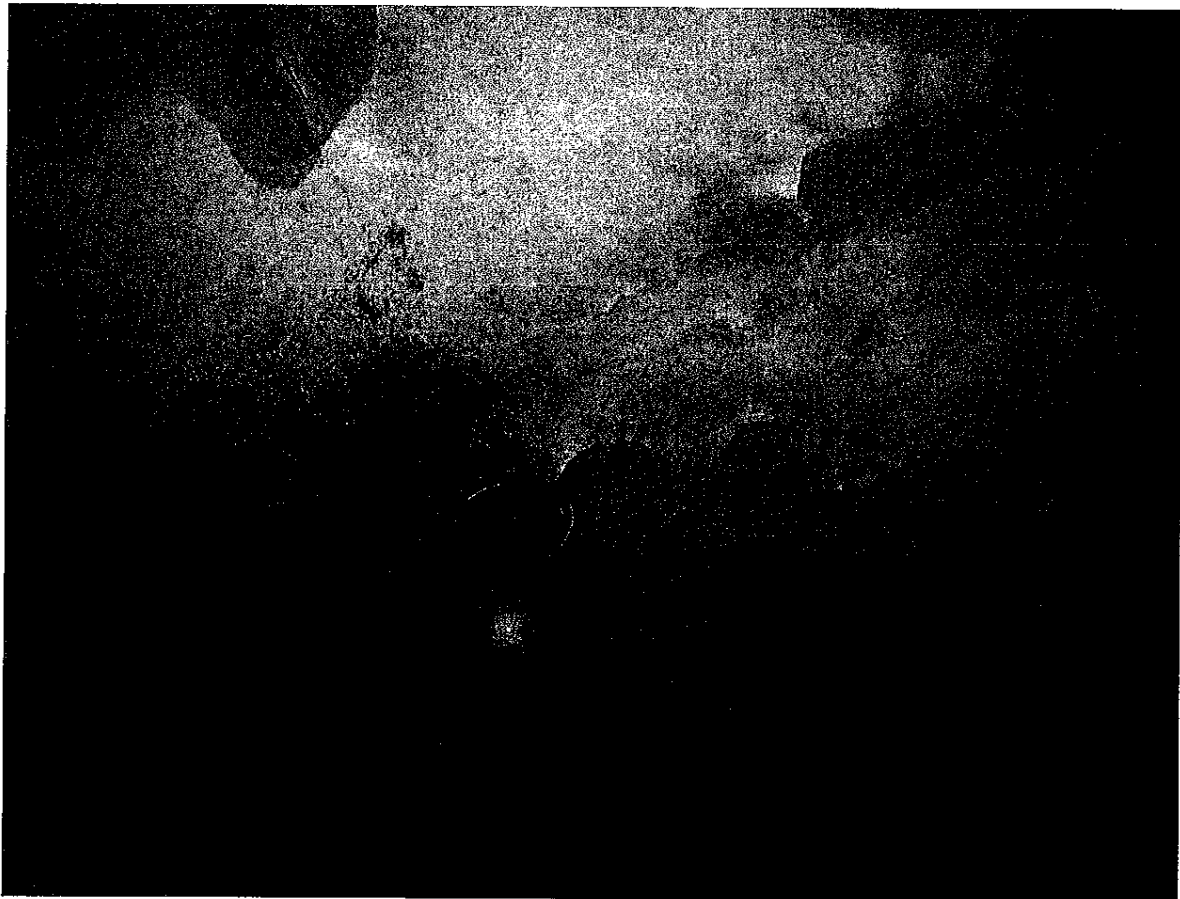
INTERNO - LATO CORTILE



INTERNO - LATO CORTILE



INTERNO – DETTAGLIO SOLAIO FABBRICATO



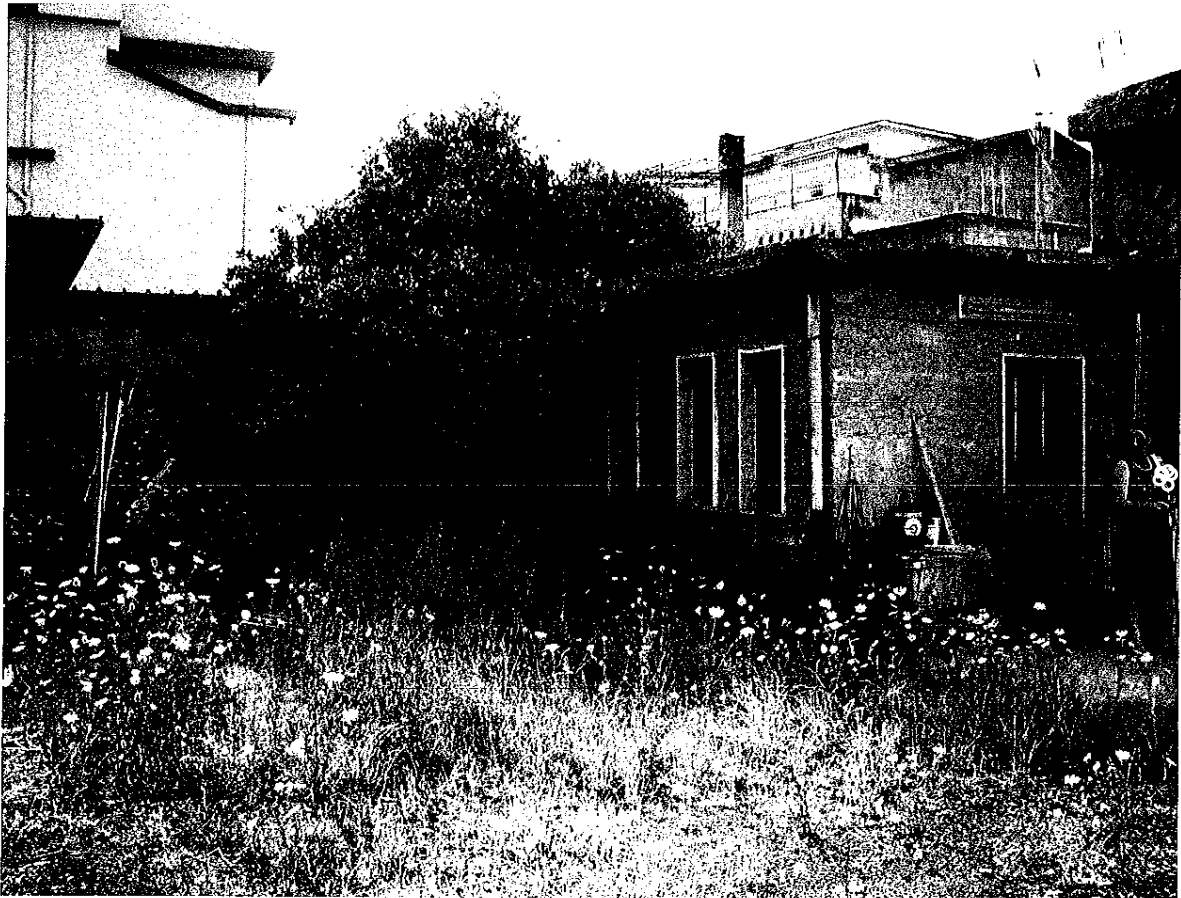
SERVIZI IGIENICI – DETTAGLIO SOLAIO



SERVIZI IGIENICI



FACCIATA CORTILE



CORTILE - VOLUME SERVIZI IGIENICI



CORTILE - USCITA SU I TRAVERSA DE GASPERI

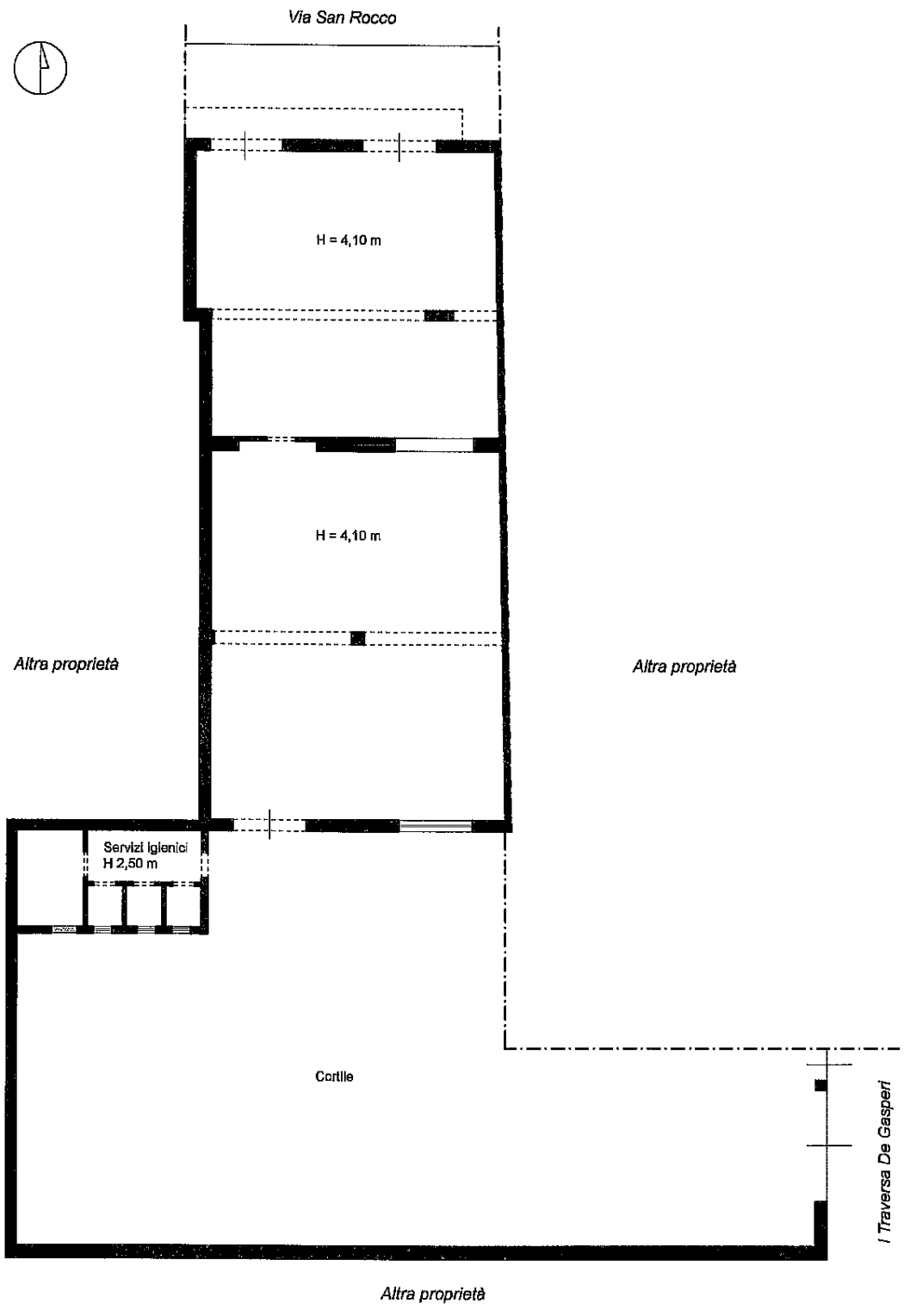


CORTILE

ALLEGATO 3
PLANIMETRIA STATO DI FATTO



Laura Falcone



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
SCALA 1:200

Giudizio civile: divisione di beni caduti in successione
 Numero di ruolo generale: 778/2005
 Numero di ruolo sezione: 332/2005
 Giudice relatore: dott.ssa D'avino