Arch. Marta Garofalo

Tribunale di Salerno

Seconda sezione civile

G.R. [redacted]

Causa civile N. R.G. 1014-2022

Ricorrente sig. [redacted]

[redacted]

Convenuti sig.ra [redacted]

[redacted]

sigg. [redacted]

avv. [redacted]

Relazione C.T.U. RG 1014-2022



IL CTU Dott. Arch. Marta Garofalo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Arch. Marta Garofalo

Indice

Premessa p.3

Svolgimento operazioni peritali p.4

1. Quesito n.1 p.8
2. Quesito n.2 p.11
3. Quesito n.3 p.20
4. Quesito n.4 p.21
5. Quesito n.5 p.26
6. Quesito n.6 p.27
7. Conclusioni p.29
8. Trasmissione bozza alle parti p.41
9. Elenco Allegati p.42

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Arch. Marta Garofalo

Tribunale di Salerno

Seconda sezione civile

G.R. Dott. Cesare Taraschi

Causa civile iscritta al Ruolo generale al n. 1014-2022

Premessa

- La scrivente Dott. Arch. Marta Garofalo con studio in Salerno in Via Vincenzo Dono n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1768 ed iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stata nominata Consulente Tecnico Ufficio dall'Illustre Giudice Dott. [redacted] in data 12/04/2023 nella causa civile iscritta al R.G. n.1014-2022 promossa dai sigg. [redacted] difesi dall'avv. [redacted] convenuti i sigg. [redacted] difesi dall'avv. [redacted] ed i sigg. [redacted] difesi dall'avv. [redacted];
- Con la stessa nomina, previo giuramento di rito in data 12/06/2023, il G.U. sottopone i seguenti quesiti:

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

  2. descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;

  3. predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

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 della L.28/02/85 n.47 e succ. modif.;

6. dia conto della partecipazione o meno dei CTP, dell'adesione o del dissenso di costoro alle conclusioni rese, in caso di dissenso non generico da parte dei predetti, ne esponga le motivazioni e le sottoponga ad un dettagliato vaglio critico.

- Con il conferimento di incarico del 30/06/2023, il G.R. stabilisce il seguente procedimento:
    1. Assegna al CTU termine 90 giorni per la stesura della relazione scritta, a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali, e di inviarla alle parti;
    2. fissa il termine di giorni 30 alle parti per la trasmissione al CTU delle proprie osservazioni sulla relazione;
    3. fissa come termine ultimo del deposito in Cancelleria della relazione del CTU, completa delle osservazione delle parti e di una sintetica valutazione sulle stesse, entro 20 giorni;
    4. fissa l'udienza al 12/02/2024 ore 10 per esame CTU.

Svolgimento delle operazioni peritali

Con giuramento del 12/06/2023 la scrivente ha avuto accesso al fascicolo digitale del procedimento RG 1014-2022 e desunto le produzioni delle parti.

Le parti della causa civile iscritta al R.G. n.1014/2022, sono così definite:

ricorrente sig. [redacted]

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Arch. Marta Garofalo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

- in data 1/10/2023 la scrivente inoltra accesso atti presso gli Uffici SUE-Archivio storico urbanistica-Ufficio Conformità del Comune di Salerno;
- in data 1/09/2023, 17/01/2024, 15/01/2024, 18/01/2024 presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno sezione Catasto ed Ipotecaria [cfr allegato n.5];
- in data 11/12/2023 la scrivente inoltra richiesta di documentazione condominiale.

In data 1/12/2023 la scrivente CTU ha inoltrato istanza di proroga all'Illustre GR, concessa a seguito di chiarimenti con visto si autorizza, in data 15/12/2023 ed autorizzato alla consegna della bozza alle parti entro il 20 gennaio 2024 [cfr allegato n.1].

Il nominato CTU risponde ai quesiti di seguito riportati riferendosi alla documentazione agli atti prodotta dalle parti, ai rilievi tecnici eseguiti sui luoghi di causa, al riscontro con le schede catastali desunte dall'Agenzia del Territorio di Salerno, nonché alla documentazione tecnico-amministrativa desunta presso gli Uffici pubblici competenti del Comune di Salerno:

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

quesito n.2:" descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica";

quesito n.3: "predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro";

quesito n.4: "ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato,

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata";

quesito n.5: "rilevi se gli immobili presentino o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L.28/02/85 n.47 e succ. modif.";

quesito n.6: "dia conto della partecipazione o meno dei CTP, dell'adesione o del dissenso di costoro alle conclusioni rese, in caso di dissenso non generico da parte dei predetti, ne esponga le motivazioni e le sottoponga ad un dettagliato vaglio critico."

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Relazione

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

Esaminata la documentazione in atti, la scrivente desume che i beni, oggetto della massa da dividere, sono di seguito identificati in Comune di Salerno:

- appartamento per civili abitazioni sito al piano terra in Via Zara n.72 interno n.1 identificato al N.C.E.U. f.62 p.344 sub 36;
- cantina/deposito sita in Via Zara n.72 interno n.3 al piano S1 identificato al N.C.E.U. f.62 p.344 sub 24;
- terreno al piano terra in Via Zara n.72 identificato al N.C.T. f.62 p.466.

Le ispezioni ipotecarie ordinarie n. T366817 presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno sugli immobili sub. 30-31-2-24, dal 13/11/1990 ad oggi, riscontrano le trascrizioni delle successioni di [redacted] atto di divisione a rogito del notaio [redacted], domanda giudiziale della presente divisione [cfr allegato N.2].

A carico dei comproprietari non si riscontrano iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto di divisione.

I beni oggetto di causa sono pervenuti in comunione ed in quote eguali 1/3 agli eredi [redacted] con atto di divisione a rogito del notaio [redacted] rep. 36707 del 28/12/2012 registrato a Roma al n. 190 serie 1T in data 3/01/2013, trascritto ai nn. 521/448 in data 4/01/2013: si produce atto in allegato n.4.

Con dichiarazione di successione di [redacted] trascritta in data 15/10/2014 ai nn. 33757/28187 per decesso in data 4/09/2013, si assegnano per avvenuta accettazione:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

1. la quota di 1/3 della proprietà del deposito identificato al N.C.E.U. del Comune di Salerno al f. 62 p. 344 sub 24

   la quota di 1/3 a [redacted]

   la quota di 2/9 a [redacted]

   la quota di 2/9 a [redacted]

   la quota di 2/9 a [redacted]

2. la quota di 1/3 della proprietà dell'appartamento identificato al N.C.E.U. del Comune di Salerno al f. 62 p. 344 sub 30

   la quota di 1/3 a [redacted]

   la quota di 1/3 a [redacted]

   la quota di 1/3 a [redacted]

3. la quota di 1/3 della proprietà del terreno identificato al N.C.T. del Comune di Salerno al f. 62 p. 466

   la quota di 1/3 a [redacted]

   la quota di 1/3 a [redacted]

   la quota di 1/3 a [redacted]

L'eredità di [redacted] è devoluta con testamento olografo del 4/10/2013 a rogito del notaio [redacted] registrato ad Eboli il 10/10/2013 al n.6010 serie 1T, in favore del coniuge [redacted]

L'accettazione dell'eredità di [redacted] a rogito del notaio [redacted] del 16/10/2013 rep. 21099/11049 trascritto ai nn. 38560/31589 in data 21/10/2013.

Provenienza nel ventennio

La provenienza dei beni oggetto della massa da dividere risale al testamento olografo di [redacted] del 15/02/1951 a rogito del notaio [redacted] registrato ad Eboli il 14/02/1951 al n.1154 a favore dei figli [redacted] e del coniuge [redacted] trascritto in data 28/06/1951 ai nn. 9172-8550 di cui si allega nota [cfr allegato n.4]: "[…] *al figlio*

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Gustavo […] il piano terzo e la rimanente parte del pian terreno adibita all'attuale abitazione composta da sei stanze ed accessori e scantinato. Il giardino è diviso in parti uguali tra i miei figli e resta pertanto assegnato secondo la quota già in possesso di ciascuno […]".

Con dichiarazione di successione di [redacted] n. 100 vol.711 trascritta ai n.24182 in data 5/12/1986, l'intera proprietà del bene (appartamento interno n.1 e 2, giardino e cantinola) è pervenuta ai figli [redacted] al coniuge [redacted]

Con dichiarazioni di successione di [redacted] n. 604 vol. 990 e n. 1116 vol. 9990 trascritta ai n.27306/32355 in data 28/12/2012, l'intera proprietà dei beni (appartamento interno n.1 e 2, giardino e cantinola) è pervenuta in quote eguali 1/3 ai figli [redacted] [cfr allegato n.4].

Pertanto le consistenze attuali delle quote di proprietà, dall'analisi dei documenti e dal riscontro degli stessi, risultano:

Appartamento N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 36		
Proprietario	[redacted]	Quota proprietà
[redacted]	[redacted]	1/9
[redacted]	[redacted]	3/9
[redacted]	[redacted]	1/9
[redacted]	[redacted]	1/9
[redacted]	[redacted]	3/9
Totale massa bene sub 36		9/9 intero
Deposito N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 24		
Proprietario	[redacted]	Quota proprietà
[redacted]	[redacted]	2/27
[redacted]	[redacted]	9/27
[redacted]	[redacted]	2/27
[redacted]	[redacted]	2/27
[redacted]	[redacted]	9/27
[redacted]	[redacted]	3/27
Totale massa bene sub 24		27/27 intero
Terreno/Giardino N.C.T. foglio n. 62 p.466		
[redacted]	Codice fiscale	Quota proprietà
[redacted]	[redacted]	1/9

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

[redacted]	[redacted]	3/9
[redacted]	[redacted]	1/9
[redacted]	[redacted]	1/9
[redacted]	[redacted]	3/9
	Totale massa p.466	9/9 intero

quesito n.2 "*descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica*"

2.1 individuazione catastale

I beni oggetto della massa ereditaria sono siti in Comune di Salerno (SA) in Via Zara n.72 e sono un appartamento al piano terra con annesso terreno/giardino e cantina al piano interrato, identificati con visure estratte all'Agenzia dell'Entrate di Salerno con le seguenti schede [cfr allegato n.2]:

Visura storica immobile n.T222941, al N.C.E.U. del Comune di Salerno foglio n. 62 p.344 sub 36 categoria A3 classe 3 consistenza 7,5 superficie catastale totale 133 mq, piano terra, rendita 1.433,17 euro giusta variazione per fusione-diversa distribuzione spazi interni del 3/08/2022 pratica SA0110002, intestato ad oggi dal 3/08/2022 a:

1. [redacted]* (1) Proprietà 1/9;
2. [redacted] (1) Proprietà 3/9;
3. [redacted] (1) Proprietà 1/9;
4. [redacted] (1) Proprietà 1/9;
5. [redacted] (1) Proprietà 3/9;

Tale unità immobiliare è stata generata dal frazionamento e successione fusione del sub 30 di cui si riscontra la seguente visura:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Visura storica immobile n.T212971, al N.C.E.U. del Comune di Salerno foglio n. 62 p.344 sub 30 categoria A2 classe 3 consistenza 7 superficie catastale totale -----, piano terra interno 1, rendita 1.301,47 euro giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 04/09/2013 Pubblico ufficiale [redacted] Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 21086 - UU Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 9990 n. 2002 registrato in data 03/09/2014 - SUCCESSIONE TESTATA DI [redacted] Voltura n. 21872.3/2014 - Pratica n. SA0257346 in atti dal 10/09/2014, intestato ad oggi dal 4/09/2013 a:

1. [redacted] (1) Proprietà 1/9 sino al 16/09/2016;
2. [redacted] (1) Proprietà 3/9 sino al 16/09/2016;
3. [redacted] (1) Proprietà 1/9 sino al 16/09/2016;
4. [redacted] (1) Proprietà 1/9 sino al 16/09/2016;
5. [redacted] (1) Proprietà 3/9 sino al 16/09/2016;

Tale unità immobiliare è stata generala dalla soppressione per frazionamento del sub 2 che si pone in allegato n.3.

Visura storica immobile n.T382288, al N.C.E.U. del Comune di Salerno foglio n. 62 p.344 sub 24 categoria C2 classe 4 consistenza 14 mq superficie catastale totale 21 mq, piano S1, rendita 86,76 euro giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 04/09/2013 Pubblico ufficiale [redacted] Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 21086 - UU Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 9990 n. 2002 registrato in data 03/09/2014 - SUCCESSIONE TESTATA DI [redacted] Voltura n. 21872.3/2014 - Pratica n. SA0257346 in atti dal 10/09/2014, intestato ad oggi dal 4/09/2013 a:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

1. [redacted] (1) Proprietà 2/27;
2. [redacted] (1) Proprietà 9/27;
3. [redacted] (1) Proprietà 2/27;
4. [redacted] (1) Proprietà 2/27
5. [redacted] (1) Proprietà 9/27;
6. [redacted] (1) Proprietà 3/27;

visura storica terreno n.T379310, al N.C.T. del Comune di Salerno al foglio n. 62 p.466 qualità orto irriguo classe 3 superficie 148 are, RS 8,10 euro R.A. 1,1 euro, piano S2, rendita 490,22 euro giusta giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 04/09/2013 Pubblico ufficiale [redacted] Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 21086 - UU Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 9990 n. 2002 registrato in data 03/09/2014 - SUCCESSIONE TESTATA DI [redacted] Voltura n. 21872.3/2014 - Pratica n. SA0257346 in atti dal 10/09/2014, intestato ad oggi dal 4/09/2013 a:

1. [redacted] (1) Proprietà 1/9;
2. [redacted] (1) Proprietà 3/9;
3. [redacted] (1) Proprietà 1/9;
4. [redacted] (1) Proprietà 1/9;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

5. [redacted]

[redacted](1) Proprietà 3/9;

- visura n. T205433-T221688 planimetrie catastale dei sub 36-24;
- elenco immobili n. T213559-T380411-elenco al 17/01/2024;
- elaborato planimetrico n. T213508-T213673-T380318-T380365;
- foglio di mappa n.62 n. T213764.

L'analisi catastale desunta è coerente nei contenuti ed aggiornata.

2.1 Inquadramento territoriale

I beni oggetto delle massa da dividere sono siti in Comune di Salerno (SA) in zona centrale della città, all'interno di un edificio concluso nel 1950 come documentato in seguito, in un contesto urbano normale di densa edificazione, con tipologie edilizie similari, servizi bancari e postali, chiese, attrezzature etc…. [cfr allegato N.5,10].



Inquadramento satellitare-catastale

Il contesto territoriale in cui è inserito il bene da stimare è distante circa 2 Km dal raccordo della Tangenziale Salerno uscita Salerno, a circa 25 km dall'aeroporto Costa d'Amalfi di Pontecagnano Faiano, nonché dotato di mezzi di trasporto pubblico, distante a circa 0,50 km dalla Stazione centrale.

2.2 Caratteristiche generali del territorio

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Salerno è capoluogo della omonima provincia campana, con circa centoquarantamila abitanti, sorge ai piedi della collina Bonadies, con la costiera amalfitana a nord e la costa cilentana a sud, è gemellata con il comune di Tohno (Giappone) dal 1984. Ha due aeroporti vicini, Capodichino distante circa 55 km e raggiungibile con l'autostrada A3 Napoli-Pompei-Salerno, Pontecagnano Faiano (SA) distante circa 15 km.

2.3 Descrizione dell'appartamento identificato al N.C.E.U. f.62 p.344 sub 36

In occasione dei sopralluoghi concordati sui luoghi oggetto di divisione, gli attuali proprietari del bene, hanno consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico.

Quanto rilevato è congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti di cui si dettaglia in seguito [cfr allegato N.3-5-7].

L'appartamento residenziale è iinserito al piano terra del fabbricato di Via Zara n.72 interno n.1, in un fabbricato per civili abitazioni, conformato da una volumetria compatta, isolato sui quattro lati, ed articolato in piano terra ed interrato, tre piani e copertura a terrazzo, rifiniture e dettagli di edilizia residenziale normale. Il lotto su cui insiste il fabbricato è identificato al catasto urbano con la particella n. 344 del foglio n.62 e confina a:

- Nord-Est con Via Zara;
- Est-Sud con stradina d'accesso ai garage interrati ed alla particella n. 573 dello stesso foglio;
- Sud-Ovest con le particelle nn. 574-466-572 dello stesso foglio;
- Nord-ovest con la particella n.571 dello stesso foglio.

Il contesto è definito da un edificato similare nelle scelte di stile e di rifiniture, in un contesto urbano della città a destinazione prevalente residenziale [cfr allegato N. 3-5-10]. Il fabbricato è in ordinario stato di manutenzione esterna, con tinteggiature colorate e basamento in travertino, portone d'ingresso in ferro verniciato grigio e vetro, ringhiere in ferro a disegno lineare, infissi in

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

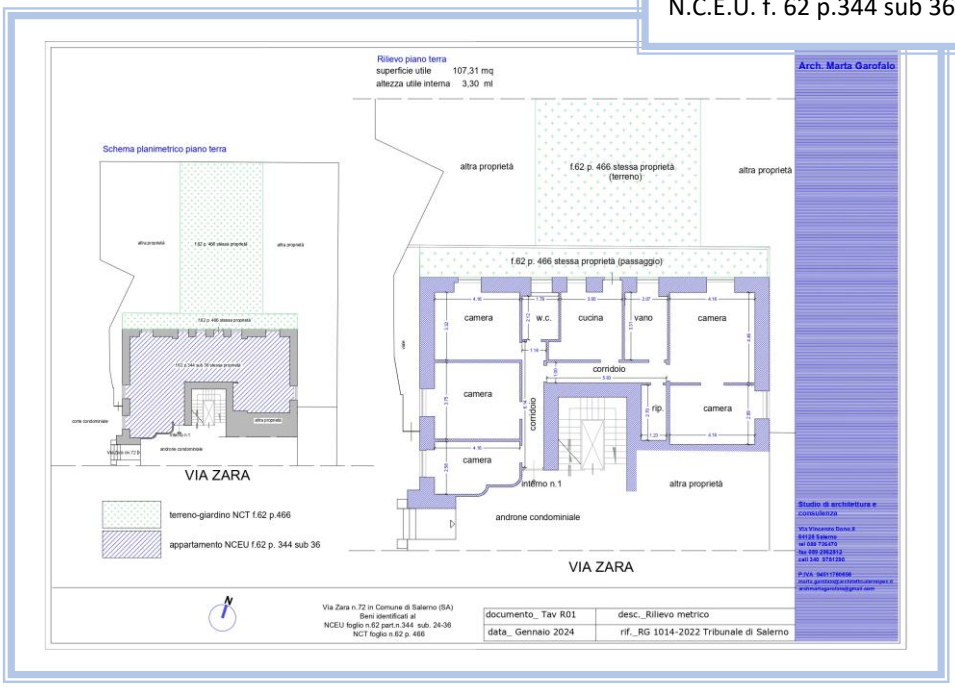
legno e/o alluminio con avvolgibili in pvc di colore verde, ornie in marmo bianco.

Il bene oggetto della massa è un appartamento al piano terra interno n.1, in posizione d'angolo Sud-Ovest di fabbricato, libero su tre lati e confina a :

- Nord-Est con androne condominiale;
- Sud-Est con corte d'accesso ai garage interrati e la particella n.573
- Sud-Ovest con la particella n.466 della stessa proprietà;
- Nord Ovest con la particella n.571.

L'esposizione dell'immobile è discreta per la posizione in angolo di fabbricato e con aperture disposte su tre fronti Sud- Ovest-Nord, sebbene sia situato al piano terra del fabbricato.

N.C.E.U. f. 62 p.344 sub 36 e N.C.T f.62 p. 466



L'appartamento è dotato di un'unica porta di caposcala, del tipo ordinario in legno con pannellatura liscia, è stato progettato con principi razionali e distributivi funzionali tipici dell'epoca di costruzione: corridoio con forma ad "elle" articola e distribuisce le distinte camere, cucina, ripostigli e bagno.

Le rifiniture sono diversificate e per la parte dell'immobile, non oggetto dei recenti lavori di ripristino (2022), risalgono all'epoca della costruzione (1950).

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Le due ampie camere con ripostiglio disposte nell'angolo Nord-Est del fabbricato rilevano finiture dell'epoca di costruzione, con pavimentazione in graniglia di cemento con decorazioni, porte in legno bianche con pannellature piene ed una porta a soffietto, tinteggiature ordinarie, infisso balcone in legno con scuri interni di colore bianco ed avvolgibile e con infisso esterno in anodizzato dorato, infisso finestra in legno con veneziana in anodizzato dorato ed avvolgibile.

Le restanti camere, oggetto di lavori di rispristino, sono definite dalle seguenti finiture di recente datazione: pavimentazione in ceramica bianca sovrapposta al pavimento preesistente; porte nuove in tamburato colore bianco e pannellature piene, porta a soffietto e porta vecchia in legno di colore bianco con pannellature piene, tinteggiature ordinarie, infissi in alluminio dorato e legno bianco e pvc a finitura scura con veneziane esterne in alluminio (si precisa che nella camera nell'angolo Sud-est non si rileva infisso interno, ma solo veneziana). Il bagno è completo di dotazione di arredi sanitari ordinari, rivestimenti ceramici ordinari per finitura e composizione.

L'appartamento si sviluppa su una superficie interna utile di circa 107,31 mq con un'altezza utile media di circa 3,30 ml.

Si rilevano manifestazioni di umidità di risalita dal terreno sulle pareti interne di alcune camere del fronte Sud-Ovest, ed ammaloramenti per vecchie infiltrazioni tra due camere provenienti dal piano sovrastante.

La dotazione impiantistica è di tipo ordinario negli impianti idrico-sanitario, elettrico; non si rilevano apparecchi esterni (termosifoni e/o split) per il riscaldamento nè caldaia [cfr allegati N.3-5-9]. Si rilevano contatori per le rispettive utenze da adeguare.

Annesso all'appartamento e confinante al lato Sud-Ovest è il giardino esterno, identificato al N.C.T. f.62 p. 466 di circa 144 mq, unito ed indiviso con le particelle di terreno nn. 574 e 572 di altra proprietà. L'acceso al giardino, posto a circa +20 cm dalla quota interna dell'appartamento, è diretto

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

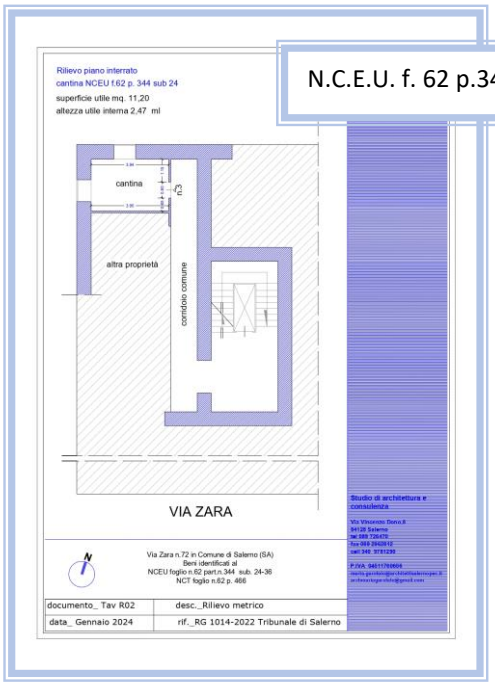
dall'appartamento a mezzo di un'area pavimentata in calcestruzzo che delimita il lato Sud-Ovest con geometria regolare. Il giardino si rileva incolto, con sistemazione a prato spontanea, senza delimitazione rispetto alle altre porzioni di giardino di altra proprietà, delimitato con grigliato in ferro rispetto al confine Sud-Ovest della linea ferroviaria.

Si precisa che ad oggi, si può accedere al giardino anche a mezzo di un piccolo cancello pedonale che immette in viale che confina con il fabbricato sul fronte Sud-Est e insiste sulla particella n.573 dello stesso foglio.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'appartamento è ordinario, con impiantistica residenziale essenziale, rifiniture di livello normale e di diversa datazione, arioso in piano terra in quanto libero su tre lati e con annessa giardino-terreno in continuità [cfr allegati N.3-5-9].

2.4 Descrizione della cantina identificata al N.C.E.U. f.62 p.344 sub 24

La cantina, ovvero il deposito annesso all'appartamento, è sita al piano interrato con accesso esclusivo dal vano scala condominiale, in posizione nell'angolo Sud del fabbricato, confina lungo il lato Ovest con il terrapieno del giardino sovrastante della particella n.466 e lungo il lato Sud con il terrapieno del viale sovrastante della particella n.573.



L'accesso alla cantina, individuata con l'interno n.3, è preceduto da un corridoio distributivo in comune con gli altri depositi. La geometria è regolare dalla forma rettangolare: si conforma come unico ambiente di circa 10,20 mq ed altezza utile di circa 2,47 ml.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Le pareti ed il pavimento sono allo stato grezzo con evidenti manifestazioni di umidità di risalita provenienti dal terreno, la porta in legno con rete a mo' di pannello, è risalente all'epoca della costruzione e obsoleta. Si rilevano due aperture a bocche di lupo sulle pareti perimetrali.

Si rileva punto luce centrale.

Lo stato di manutenzione della cantina è carente-ordinario per finiture e manutenzione, ma coerente alla destinazione funzionale.

La cantina è un'unità immobiliare pertinenziale all'appartamento sub 36.

2.5 Analisi dimensionale

Il calcolo delle superfici è dato, per la superficie utile ai sensi dell'artt. 2-3 del D.M. 10/05/1977 n.801, dalla somma della superficie residenziale, della superficie pertinenziale di ornamento (balconi, terrazzi, etc.) computata al 60% della loro dimensione in quanto comunicanti direttamente con i vani principali, e dalla superficie pertinenziale-accessoria (soffitte, cantine etc.) computata al 30% della loro dimensione in quanto comunicante indirettamente con i vani principali, della superficie scoperta (cortile-giardino tec.) computata al 10% della loro dimensione, inteso come Sc = Su + 60% Snr come formula generale, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Di seguito nel dettaglio il rilievo metrico eseguito per l'intero bene oggetto di procedura:

Analisi dimensionale dell'intera massa ereditaria N.C.E.U. Comune di Salerno f.62 p. 344 sub 36 e 24 e N.C.T. f.62 p.466	
Distribuzione funzionale	Superfici nette
corridoio	12,95 mq
camera	9,89 mq
camera	15,60 mq
camera	13,81 mq
bagno	4,00mq
cucina	10,50 mq
vano	6,85 mq

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

camera	18,37 mq
camera	12,02 mq
ripostiglio	3,32 mq
giardino	144 mq
cantina	11,20 mq

Nel dettaglio:

Sup. utile omogeneizzata =

sup. residenziale + (sup. diretta x 0.30) + (sup. indiretta x 0.10)

Sup. utile omogeneizzata del sub 36-24 e p.466 =

= (107,31 + 11,20 x 0,30 + 144 x 0,10) mq = 125,07 mq ovvero, approssimando a circa 125 mq (dico centoventicinque mq) di superficie omogeneizzata.

2.5 Stato di possesso

Alla data della nomina di C.T.U. i beni oggetto di divisione non sono occupati da persone, si rilevano arredi e suppellettili tipici della residenza. Soprattutto la cantina è "piena" di suppellettili ammassati [cfr allegato n.6].

2.6 Analisi condominiale

I beni oggetto di divisione sono inseriti in un fabbricato in cui è costituito Condomino il cui amministratore è il sig. [redacted] attore), a cui la scrivente ha inoltrato richiesta di documentazione in data 11/12/2023 [cfr allegato n.6].

L'amministratore ha riscontrato come di seguito e che si pone in allegato n.6:

- Assenza di regolamento condominiale e planimetrie comuni;
- Assenza di formalità e vincoli di natura condominiale;
- Spese ordinarie gravanti sui beni corrispondenti a 45,00 euro/mese e regolarità contributiva a tutt'oggi;
- Spese deliberate ma non riscosse per rifacimento del lastrico solare per un importo complessivo di 8.800,00 euro oltre iva;
- tabelle millesimali.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

quesito n.3: "predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro";

Per "comoda divisibilità" si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all'originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore dell'immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali: le porzioni ottenute nell'insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

Gli immobili oggetto di divisione, con le quote di proprietà sopradescritte, non sono comodamente divisibili nello stato in cui si trovano ad oggi, per composizione e funzionalità: il giardino e la cantina sono annessi alla proprietà come pertinenze e l'appartamento è dotato di un'unica porta di caposcala. Pertanto la scrivente definisce i beni oggetto della massa, come descritti nel paragrafo dedicato, non comodamente divisibili.

Gli assi ereditari in linea legittima del de cuius [redacted], deceduto in data 11/03/1951 e del cuius [redacted] deceduto in data 4/09/2013, si compongono delle seguenti quote:

Bene n.1 appartamento + terreno		
Quota	Erede	Quota spettante
Quota 1	[redacted]	3/9
Quota 2		3/9
Quota 3		1/9
Quota 4		1/9
Quota 5		3/9
Bene n.2 cantina /deposito		

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Quota	Erede	Quota spettante
Quota 6	[redacted]	9/27
Quota 7		9/27
Quota 8		2/27
Quota 9		2/27
Quota 10		2/27
Quota 11		3/27

quesito n.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";

Gli immobili oggetto di divisione, con le quote di proprietà sopradescritte, non sono comodamente divisibili nello stato in cui si trovano ad oggi, per composizione e funzionalità: il giardino e la cantina sono annessi alla proprietà come pertinenze e l'appartamento è dotato di un'unica porta di caposcala. Pertanto la scrivente definisce i beni come descritti nel paragrafo dedicato, non comodamente divisibili e procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, identificata dall'appartamento con annessa cantina e giardino/terreno definiti in Comune di Salerno al N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 36-24 e N.C.T. foglio n.62 p.466.

4.1 Determinazione del valore di mercato

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Di seguito sono riportati i valori di mercato desunti da diverse agenzie del territorio di riferimento che vendono beni similari nella stessa zona in cui insiste l'immobile oggetto di stima, analoga tipologia e dimensioni [cfr allegato N.4,9].

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Per cui :

a. Agenzie immobiliari di zona

1. www.tecnocasa.it
2. www.immobiliare.it
3. www.gabetti.it
4. www.immobiliare.it
5. www.idealista.it
6. www.risorseimmobiliari.it/Salerno

Appartamento in zona centrale del Comune di Salerno prezzo di vendita estrapolato 2.800,00/3.500,00 euro/mq per immobili in buono stato.

b. Osservatorio Mobiliare Italiano

Con filtro per tipologia residenziale l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio I semestre 2023, codice B12, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, rileva come valore min/max rispettivamente 1.900,00/2.700,00 euro/mq [cfr allegato N.8].

Da quanto sopraesposto ed analizzato, rispetto all'attuale mercato di riferimento immobiliare, i parametri da desumere sono nell'interpolazione dei rispettivi valori medi in quanto trattasi di immobile in ordinario stato di uso.

Pertanto si deduce come valore medio di mercato attuale per uso residenziale, circa 2.800,00 euro/mq (dico duemila ottocento /00 euro).

Al valore sopraindicato si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima mediante coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene in relazione anche allo stato del fabbricato in cui è inserito, in zona centrale ed in ordinario stato di conservazione:

Parametri esterni:

C1: prossimità ad un centro di particolare rilevanza = 110%
C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 100%
C3: panoramicità ed esposizione = 100%
C4: contesto sociale ed abitativo = 100%
C5: vetustà o grado di finitura del fabbricato in cui è inserito l'immobile =100%
C6: vincolo sul fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
C7: vincolo di tutela sulla particella in cui è inserito l'immobile = 100%

Caratteristiche intrinseche

C8: composizione, orientamento e luminosità = 100%
C9: vetustà e grado di rifinitura dell'immobile = 90%
C10: grado di isolamento termico acustico e stato degli impianti = 85%
C11: rifiniture normale, medio, medio–alto, lusso = 90%

Caratteristiche tecniche

C12: numero di unità abitative per piano = 100%

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

C13: grado di efficienza e funzionalità degli impianti interni all'immobile(ascensore, scale di sicurezza, etc.) = 100%
C14: posto auto o garage, depositi, aree di pertinenza = 130%

Caratteristiche produttive

C15: reddito da affitto = 100%
C16: eventuali vincoli sull'immobile = 100%
C17: Crisi economica attuale = 90%
C18 : Immobile occupato = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

Ci = C1 X C2 X C4 …. X C18 = 0,89

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si determina moltiplicando il dato rilevato x Ci x superficie omogeneizzata, ovvero:

Valore di mercato dell'intera proprietà definita al N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 36-24 e N.C.T. foglio n.62 p.466

= 2.800,00 (€/mq) x 125 (mq) X 0,89 (Ci) = 310.134,83 euro
(dico tre centodiecimila centotrenta quatto/83 euro)

I beni oggetto di divisione, definiti dall'appartamento con annessa cantina e terreno/giardino pertinenziali, nell'intera consistenza perché non comodamente divisibili, definiti al N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 36-24 e N.C.T. foglio n.62 p.466 sono stimati nel più probabile valore di mercato in circa 310.134,83 euro (dico tre centodiecimila centotrenta quatto/83 euro).

Determinato il più probabile valore di mercato, si riportano le consistenze alla titolarità già esposte:

Appartamento N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 36 + terreno N.C.T. foglio n.62 p.466		
Proprietario	Codice fiscale	Quota proprietà
[redacted]	[redacted]	1/9
		3/9
		1/9
		1/9

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

[redacted]	[redacted]	3/9
Cantina-Deposito N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 24		
Proprietario	Codice fiscale	Quota proprietà
[redacted]	[redacted]	2/27
		9/27
		2/27
		2/27
		9/27
		3/27

Si deduce dall'analisi delle quote di proprietà che, sebbene i beni siano indivisibili, è opportuno estrapolare "valori virtuali" in coerenza con la stima sovraesposta, vista la consistenza delle quote di proprietà:

bene virtuale n.1 (appartamento+terreno/giardino)

quota intera dell' appartamento identificato al N.C.E.U. del Comune di Salerno foglio n. 62 p.344 sub 36 categoria A3 classe 3 consistenza 7,5 superficie catastale totale 133 mq, piano terra, rendita 1.433,17 euro e quota intera del terreno identificato al N.C.T. del Comune di Salerno al foglio n. 62 p.466 qualità orto irriguo classe 3 superficie 148 are, RS 8,10 euro R.A. 1,1 euro, piano S2, rendita 490,22 euro,

stimato come più probabile valore di mercato in 295.496,46 euro

bene virtuale n.2 (cantina/deposito)

quota intera della cantina-deposito identificata al N.C.E.U. del Comune di Salerno foglio n. 62 p.344 sub 24 categoria C2 classe 4 consistenza 14 mq superficie catastale totale 21 mq, piano S1, rendita 86,76 euro

stimato come più probabile valore di mercato in 14.638,36 euro.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Per cui, le distinte quote degli eredi individuate sulla massa ereditaria del de cuius [redacted] fu [redacted] e de cuius [redacted] stimata in 310.134,83 euro, sono le seguenti:

Bene virtuale n.1- Appartamento con terreno in Via zara n.72 valore stimato intera proprietà 295.466,46 euro			
quota	eredi	quota spettante	Valore quota
Quota 1	[redacted]	3/9	98.498,82 euro
Quota 2		3/9	98.498,82 euro
Quota 3		1/9	32.832,94 euro
Quota 4		1/9	32.832,94 euro
Quota 5		1/9	32.832,94 euro
	Totali	9/9	295.466,46 euro
Bene virtuale n.2- cantina/deposito in Via zara n.72 valore stimato intera proprietà 14.638,36 euro			
quota	eredi	quota spettante	Valore quota
Quota 6	[redacted]	9/27	4.879,45 euro
Quota 7		9/27	4.879,45 euro
Quota 8		2/27	1.084,32 euro
Quota 9		2/27	1.084,32 euro
Quota 10		2/27	1.084,32 euro
Quota 11		3/27	1.626,48 euro
	Totali	27/27	14.638,36 euro

In conclusione, ne conseguono i seguenti lotti distinti per eredi:

[redacted]

Quota n.1 + Quota n.6 = 103.378,28 euro

Quota n.2 + Quota n.7 = 103.378,28 euro

Quota n.3 + Quota n.8 = 33.917,26 euro

Quota n.4 + Quota n.9 = 33.917,26 euro

Quota n.5 + Quota n.10 = 33.917,26 euro

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

[redacted] Quota n.11 = 1.626,48 euro

quesito n.5: "rilevi se gli immobili presentino o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L.28/02/85 n.47 e succ. modif.";

5.1 Analisi documentale tecnico-amministrativo

I beni oggetto di causa sono stati edificati in riscontro ai seguenti titoli edilizi ed amministrativi rilasciati dal Comune di Salerno che di seguito si elencano in cronologia semplificata, preso atto che l'iter tecnico-amministrativo è stato gravato da diversi procedimenti conclusi nell'ottemperanza all'ordinanza n.1/ste/2021 prot. 15651 del 26/01/2021, per il ripristino dello stato dei luoghi all'ultimo titolo assentito [cfr allegati n. 1 e 5].

1. Certificato di abitabilità n.99 del 28/11/1950 rilasciato a [redacted] per il fabbricato ricostruito dopo gli eventi bellici, sito in Via Zara composto da piano terreno e n.3 piani, progetto a firma dell' ing. [redacted] si allegano relazione e grafici con parere della Commissione edilizia del 23/02/1990 n.48 e titolo.
2. Autorizzazione prot. 60462 del 23/10/1990 rilasciata a [redacted] per lavori di manutenzione straordinaria al giardino al piano terra non rientrante nella massa oggetto di causa: si allega pratica;
3. Comunicazione inizio lavori prot. 14165 del 15/07/2010 inoltrata da [redacted] in qualità di amministratore del condominio per lavori di pavimentazione e finitura esterni del viale, progetto firma del geom. [redacted] si allega pratica;
4. S.C.I.A prot. 204702 del 29/11/2013 inoltrata da [redacted] sull'immobile identificato al N.C.E.U. f. 62 p. 344 sub 30 per "frazionamento unità in tre monolocali" con progetto a firma del geom. [redacted] si allega pratica;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

5. Accertamento di conformità inoltrato da [redacted] con prot. 21866 del 11/02/2015 per la sanatoria del frazionamento del sub 2 originario (composto da 9,5 vani e con 2 accessi) nei successivi sub 30 (7 vani) e sub 31 (7,5 vani), a firma dell'arch. [redacted] conclusa con sanzione n.35 del 11/03/2015 prot. 42258 del 18/03/2015, ottemperata con prot. 43577 del 20/03/2015: si allega pratica;
6. ORDINANZA N.1/ste/2021 PROT. 15651 DEL 26/01/2021 per ripristino stato dei luoghi come da ultimo titolo legittimo, con dichiarata ottemperanza al sopralluogo del 8/11/2021 comunicata con prot. 288948 del 18/11/2022: si allegano titoli.

Da quanto sopra esposto si conclude che i beni della massa da dividere, in riscontro ai titoli edilizi rilasciati ed al rilievo metrico eseguito ad oggi, hanno conformità edilizia ed urbanistica [cfr allegati n. 3 e 5].

5.2. I beni oggetto di divisione ricadono all'interno del centro abitato ai sensi della perimetrazione della L.865/1971 del Comune di Salerno, in zona omogena B come definita dal vigente PUC adottato con delibera di C.C. n. 56 del 16/11/2006, approvato con D.P.G.P. n. 147/2006, pubblicato sul BURC n. 2 del 08/01/2007, vigente dal 24/01/2007.

Dall'analisi urbanistica dello strumento vigente, non si riscontrano sulla particella su cui gravano i beni oggetto della massa, vincoli paesaggistici, idrogeologici, fasce di rispetto, vincoli morfologici.

quesito n.6: "dia conto della partecipazione o meno dei CTP, dell'adesione o del dissenso di costoro alle conclusioni rese, in caso di dissenso non generico da parte dei predetti, ne esponga le motivazioni e le sottoponga ad un dettagliato vaglio critico."

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

La scrivente ha inoltrato la presente bozza alle parti di causa entro il giorno 20/01/2024 come documentato in allegato n.1 ed atteso 15 giorni per eventuali osservazioni e/o note critiche.

Riporterà qui a seguire il riscontro critico.

La scrivente ringrazia i rispettivi C.T.P. ed i difensori legali delle parti per la cortese collaborazione ed il contributo professionale durante le operazioni peritali.

In data 5/02/2024 il CTP arch. [redacted] e l'avv. [redacted] per la parte ricorrente, hanno inviato alla scrivente le loro osservazioni, che si pongono in allegato n.12.

In data 2/02/2024 il CTP ing. [redacted] ha inviato alla scrivente le proprie osservazioni, che si pongono in allegato n.12.

La scrivente risponde puntualmente alle note ricevute, ponendo in allegato n.12 le proprie risposte.

La scrivente risponde alle note di parte ricorrente sig. [redacted] firma dell'avv. [redacted] ricevute a mezzo pec in data 5/02/2024.

Osservazione n.1 dell'avv. [redacted] *"[…] 1. Sulla divisibilità dei beni. Preso atto di quanto prospettato in relazione, si evidenzia che i beni, anche alla luce di quanto già in passato valutato fra i proprietari, possono comunque rientrare in un progetto di divisione. Ed infatti, per quanto attiene l'immobile principale, lo stesso è già stato oggetto di una divisione, materialmente eseguita (con relativa autorizzazione edilizia); il ripristino nello status quo ante è avvenuto per ragioni legate a vicende di carattere privatistico tra i comproprietari, ma sotto il profilo edilizio-urbanistico l'ipotesi divisionale è percorribile. Infatti, l'appartamento potrebbe essere diviso in 3 unità immobiliari prevedendo: l'accesso attuale può condurre alle tre unità interne; le tre unità immobiliari potrebbero essere agevolmente ricavate mediante la realizzazione dei tramezzi e dei relativi autonomi servizi, come recentemente avvenuto e ripristinato a seguito di contenzioso privatistico; Ad ogni unità immobiliare ottenuta corrisponderebbe la rispettiva quota di giardino pertinenziale. […] Si invita, pertanto, il Consulente tecnico nominato ad esplorare anche una tale ipotesi.*

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

La cantina, effettivamente indivisibile, potrebbe essere rilevata da un solo proprietario ed annessa, come pertinenza, ad un'unica unità immobiliare […]".

Risposta della scrivente CTU.

La scrivente, esaminata la pratica S.C.I.A. prot.204702/2013 con cui è stato progettato il frazionamento dell'unità immobiliare in tre distinte unità, prodotta nell'allegato n.7, ha definito non vantaggiosa la divisione dell'immobile oggetto di causa per le seguenti criticità:

la porta di caposcala dell'immobile oggetto di causa è unica, pertanto l'accesso alle costituenda unità immobiliari sarebbe indiviso;

l'attuale corridoio distributivo interno di circa 13,26 mq si trasforma in spazio comune ed indiviso, e sottrae spazialità residenziale;

la costituenda unità immobiliare indicata con il n.3 e posta nell'angolo Nord-Est del fabbricato prevede un bagno privo di aperture e quindi con areazione forzata;

l'esposizione delle costituenda unità immobiliari è molto varia, conformando così diversi gradi di valutazione;

il giardino per conformazione non è divisibile ed è confinante su ambo i lati da altra proprietà e, per ricerca documentale di titolarità/edilizia/urbanistica, ha accesso esclusivo dall'appartamento.

la cantina è indivisibile per conformazione e dimensione.

D'altronde il progetto di frazionamento è assentibile, per il profilo edilizio-urbanistico, previa pratica edilizia presso gli uffici S.U.E. del Comune di Salerno in quanto rientrante nella categoria di manutenzione straordinaria consentita, per il fabbricato in cui è inserito il bene, dal vigente strumento urbanistico.

Osservazione n.2 dell'avv. [redacted]: *"[…] 2. Rispetto alla valutazione economica. In ordine alla stima dei beni, preme evidenziare che appare necessario considerare, nell'ambito della determinazione del valore, l'esistenza sul giardino, in particolare in favore della parte di orto individuata al fg. 62 p.lla 572, di una servitù di passaggio dal cancelletto di ingresso. Tale onere, da un punto di vista della stima economica, porta un'incidenza del 5 % sul valore complessivo del bene; si invita pertanto il CTU a considerare anche tale circostanza [...]" .*

Risposta della scrivente CTU.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

La scrivente ha riscontrato che le particelle confinanti al giardino oggetto di causa, sono definite al N.C.T. del Comune di Salerno al foglio n.62 pp. 572-574 ed intestate ad altra proprietà. La scrivente in allegato n.4 ha prodotto il testamento olografo di [redacted], a rogito del notaio [redacted] in cui è allegato il frazionamento della particella originaria del giardino, identificata al N.C.T. foglio n.62 p. 345 del 6/12/1953: non si riscontra alcuna servitù di passaggio alle due particelle di terreno in origine di [redacted]. Ad oggi, lo stato dei luoghi è stato modificato con le tre particelle di distinte proprietà, non divise e delimitate e di cui :

- La particella 574 ha accesso dal vialetto;
- La particella 466 ha accesso dall'appartamento
- La particella 572 non è accessibile, se non con servitù "di fatto" dalla particella 466.

Pertanto, non riscontrando servitù di passaggio di diritto per divisione del de cuius, la scrivente non ritiene di apportare la decurtazione proposta.

Osservazione n.3 dell'avv. [redacted] *"[…] 3. Il sottoscritto procuratore, per conto degli attori Sigg.ri* [redacted]*, tenuto conto della valutazione economica complessiva operata in sede di consulenza tecnica, richiamato quanto detto in sede di atto introduttivo circa la disponibilità all'assegnazione della quota, invita il Consulente tecnico a valutare anche l'ipotesi di prevedere l'assegnazione della quota, in favore degli odierni attori, con liquidazione del valore determinato nella presente consulenza in favore degli altri condividenti […]" .*

Risposta della scrivente CTU.

La scrivente prende atto che l'avv. [redacted] concorda con la valutazione economica elaborata e la conseguente definizione di lotti agli eredi, che in sintesi si riporta:

[redacted]

Quota n.1 + Quota n.6	=	103.378,28 euro
Quota n.2 + Quota n.7	=	103.378,28 euro
Quota n.3 + Quota n.8	=	33.917,26 euro
Quota n.4 + Quota n.9	=	33.917,26 euro
Quota n.5 + Quota n.10	=	33.917,26 euro
Quota n.11	=	1.626,48 euro
Valore totale dei beni		310.134,83 euro

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Prospettando l'assegnazione delle quote in favore degli odierni attori [redacted], si definirebbero i seguenti conguagli:

1. quota di 1/2 dell'intero a [redacted] con conguaglio delle somme a:

[redacted] di 16.958,63 euro
[redacted] di 16.958,63 euro
[redacted] di 16.958,63 euro
[redacted] di 813,24 euro

2. quota di 1/2 dell'intero a [redacted] con conguaglio delle somme a:

[redacted] di 16.958,63 euro
[redacted] di 16.958,63 euro
[redacted] di 16.958,63 euro
[redacted] di 813,24 euro

La scrivente CTU risponde puntualmente alle osservazioni del CTP [redacted] ricevute a mezzo pec in data 2/02/2024.

Osservazioni al quesito n.1. Il CTP a pag. 3 delle sue note afferma: *"[…] Quindi, ai fini della valutazione eseguita, i valori che ne discenderebbero sarebbe di gran lunga diversi da quelli esposti nella CTU ove peraltro si riscontrano delle discrasie dovute al fatto che, mentre alla pag. 13 viene riportata la superficie della p.lla 466 Fl. 62 di Salerno per mq. 148 (cfr. CTU) nel quadro analisi dimensionale (cfr. pgg. 19-20 CTU) viene riportata una superficie di mq. 144 che viene riportata successivamente anche nel calcolo delle superfici omogeneizzate che quindi andrebbe rimodulata. Rimodulata anche per il fatto che la cantinola riportata ha una superficie rilevata pari a mq. 13,11 (mt. 3,95x3,32) (cfr. ns. all. tav. graf. n. 2) e non mq. 11,20 come riportato a pg. 20 della CTU.[…] .*

Risposta della scrivente CTU.

La scrivente precisa che:

- a pagina 13 sono riportati i dati della visura catastale n. T379310 posta in allegato n.3 che riscontra la particella identificata al N.C.T. del Comune di Salerno al foglio n. 62 p.466, e riporta la superficie di 148 mq;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

- a pagina 20 è riportata la dimensione di rilievo metrico elaborata dalla scrivente, della particella identificata al N.C.T. del Comune di Salerno al foglio n. 62 p.466, con sviluppo di 144 mq;
- ovviamente, il dato dimensionale dedotto dai documenti non può essere assunto come riferimento oggettivo per il calcolo delle superfici, bensì lo è il dato metrico rilevato dalla scrivente.
- a pagina 20 è indicato lo sviluppo dimensionale rilevato della cantinola come da rilievo metrico eseguito e corrispondente a 11,20 mq di superficie utile.

Osservazioni al quesito n.2. Il CTP a pag. 1-2 delle sue note afferma *:"[…] non si è in accordo con il metodo di calcolo della superficie utile abitabile e della omogeneizzazione delle superfici non residenziali usati ai fini di calcolo per la determinazione dei valori venali degli immobili oggetto di scioglimento della comunione […];*

a p. 3 continua […] in caso di vendita di immobili e quindi di immissione di questi nella rete del mercato immobiliare, si rifanno normalmente alle norme dettate dal DPR n. 138/98, così come in uso anche dall'OMI (osservatorio immobiliare, oggi Agenzia delle Entrate), e nonché a quelle evidenziate anche dalla norma UNI 10750/2005 […] ".

Risposta della scrivente CTU.

La scrivente CTU prende atto che il CTP non concorda sulla valutazione delle consistenze ai fini del calcolo della superficie convenzionale.

La scrivente permette che i criteri di misurazioni vigenti sono diversi e l'applicabilità degli stessi è discrezionale, in riferimento al mercato immobiliare ed allo scopo della stima.

Pertanto si citano come mero riferimento oltre al DM n.801 del 1977, il Codice delle Valutazioni Immobiliari che recepisce e armonizza con il quadro normativo nazionale gli International Valuation Standards (IVS) ed il Sistema Italiano di Misurazione (SIM); le Linee Guida Abi che recepiscono il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, etc..

Altresì la scrivente precisa che:

- il riferimento normativo citato dal C.T.P. del DPR 138/98 non è assunto dalla scrivente perché trattasi di decreto che regolamenta "norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, ovvero con vocazione nelle materie fiscali e di finanza (legge 662/96) e quindi con prevalenza catastale, come riportato nell'allegato C dello stesso regolamento che cita Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T). In vigore dal 27 maggio 1998.

Infatti la natura fiscale e/o di finanza del decreto sostiene le consistenze catastali che si riportano nelle visure dell'Agenza del Territorio e delle Entrate.

- il riferimento normativo citato dal C.T.P. delle norme UNI 10750:2005 non è assunto dalla scrivente perché trattasi di metodologie di calcolo delle superfici commerciali, così come indicato sul portale Uni https://store.uni.com/uni-10750-2005, afferenti alle intermediazioni immobiliari commerciali. Il sommario della norma descrive: "La norma stabilisce i requisiti cui deve soddisfare la pluralità di servizi offerti dalle agenzie immobiliari. Considera inoltre le figure professionali complementari operanti nel settore".

  E' opportuno sottolineare che le valutazioni commerciali proposte dalle agenzie immobiliari sono ridimensionate nel loro valore all'atto della compravendita per avvenuta trattativa. Cio' infatti sostiene l'ampia maglia di calcolo delle consistenze riportate nel documento di riferimento.
- Infine la scrivente ritiene che l'applicabilità del D.M. n. 801/1977, assunto come riferimento per l'analisi dimensionale in relazione, sia coerente con la finalità della presente consulenza che valuta la stima del bene oggetto di comunione. Quindi si confermano le consistenze rilevate e l'omogeneizzazione calcolata.

Osservazioni del Il CTP a pag. 6-7 delle sue note afferma che : " *Infine, e cosa più importante, oltre a quanto innanzi evidenziato è che, con grande stupore e disappunto, si nota che né il magistrato giudicante né il preposto CTU abbiano tenuto conto delle lagnanze della parti convenute sig.* [redacted] *in merito a quanto è stato perpetrato in questo appartamento dai*

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

sigg. [redacted] *i quali, lo hanno detenuto e stravolto a proprio piacimento tanto da approdare, dopo una battaglia durata più di 8 anni, ad una demolizione per abusi commessi e ad un ripristino sommario che giustamente il CTU, da analisi*

rilevate sul posto, ha racchiuso nel suo coefficiente di riduzione pari a 0,89 di efficienza[…]".

Risposta della scrivente CTU.

La scrivente precisa che è compito del CTU rispondere ai quesiti posti dall'Illustre Giudice al conferimento dell'incarico.

Quanto richiesto dal CTP non è tra i quesiti posti, che di seguito si riportano:

1. esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa specificando la misura di ciascuna quota; 2.descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;

3.predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro; 4.ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

5.rilevi se gli immobili presentino o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L.28/02/85 n.47 e succ. modif.;

6.dia conto della partecipazione o meno dei CTP, dell'adesione o del dissenso di costoro alle conclusioni rese, in caso di dissenso non generico da parte dei predetti, ne esponga le motivazioni e le sottoponga ad un dettagliato vaglio critico.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

5.Conclusioni

Il nominato CTU risponde al quesito sopracitato, riferendosi alla documentazione agli atti prodotta dalle parti, ai rilievi tecnici eseguiti sui luoghi di causa, al riscontro con le schede catastali desunte dall'Agenzia del Territorio di Salerno e dalla documentazione desunta dal Comune di Salerno :

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

Esaminata la documentazione in atti, la scrivente desume che i beni, oggetto della massa da dividere, sono di seguito identificati in Comune di Salerno:

- appartamento per civili abitazioni sito al piano terra in Via Zara n.72 interno n.1 identificato al N.C.E.U. f.62 p.344 sub 36;
- cantina/deposito sita in Via Zara n.72 interno n.3 al piano S1 identificato al N.C.E.U. f.62 p.344 sub 24;
- terreno al piano terra in Via Zara n.72 identificato al N.C.T. f.62 p.466.

Le ispezioni ipotecarie ordinarie n. T366817 presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno sugli immobili sub. 30-31-2-24, dal 13/11/1990 ad oggi, riscontrano le trascrizioni delle successioni di [redacted] e atto di divisione a rogito del notaio [redacted] domanda giudiziale della presente divisione [cfr allegato N.2].

A carico dei comproprietari non si riscontrano iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto di divisione.

L'analisi delle provenienze della titolarità dei beni nel ventennio, ed oltre, ha determinato che le consistenze attuali delle quote di proprietà, risultano:

Appartamento N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 36		
Proprietario	Codice fiscale	Quota proprietà

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

[redacted]	[redacted]	1/9
[redacted]	[redacted]	3/9
[redacted]	[redacted]	1/9
[redacted]	[redacted]	1/9
[redacted]	[redacted]	3/9
	Totale massa bene sub 36	9/9 intero

Deposito N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 24

Proprietario	Codice fiscale	Quota proprietà
[redacted]		2/27
		9/27
		2/27
		2/27
		9/27
		3/27
	Totale massa bene sub 24	27/27 intero

Terreno/Giardino N.C.T. foglio n. 62 p.466

Proprietario	Codice fiscale	Quota proprietà
[redacted]		1/9
		3/9
		1/9
		1/9
		3/9
	Totale massa p.466	9/9 intero

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Risposta al quesito n.2 "*descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica*"

I beni oggetto della massa ereditaria sono siti in Comune di Salerno (SA) in Via Zara n.72 e sono un appartamento al piano terra con annesso terreno/giardino e cantina al piano interrato, identificati con visure estratte all'Agenzia dell'Entrate di Salerno con le seguenti schede [cfr allegato n.2]: Visura storica immobile n.T222941, al N.C.E.U. del Comune di Salerno foglio n. 62 p.344 sub 36 categoria A3 classe 3 consistenza 7,5 superficie catastale totale 133 mq, piano terra, rendita 1.433,17 euro giusta variazione per fusione-diversa distribuzione spazi interni del 3/08/2022 pratica SA0110002, intestato ad oggi dal 3/08/2022 a: [redacted] (1) Proprietà 1/9; [redacted] (1) Proprietà 3/9; [redacted] (1) Proprietà 1/9; [redacted] (1) Proprietà 1/9; [redacted] (1) Proprietà 3/9. Tale unità immobiliare è stata generata dal frazionamento e successione fusione del sub 30.

Visura storica immobile n.T382288, al N.C.E.U. del Comune di Salerno foglio n. 62 p.344 sub 24 categoria C2 classe 4 consistenza 14 mq superficie catastale totale 21 mq, piano S1, rendita 86,76 euro giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 04/09/2013 Pubblico ufficiale [redacted] Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 21086 - UU Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 9990 n. 2002 registrato in data 03/09/2014 - SUCCESSIONE TESTATA DI [redacted] Voltura n. 21872.3/2014 - Pratica n. SA0257346 in atti dal 10/09/2014, intestato ad oggi dal 4/09/2013 a [redacted] (1) Proprietà 2/27 [redacted] 1) Proprietà 9/27 [redacted]

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

[redacted] (1) Proprietà 2/27[redacted] (1) Proprietà 2/27[redacted] (1) Proprietà 9/27[redacted] (1) Proprietà 3/27;visura storica terreno n.T379310, al N.C.T. del Comune di Salerno al foglio n. 62 p.466 qualità orto irriguo classe 3 superficie 148 are, RS 8,10 euro R.A. 1,1 euro, piano S2, rendita 490,22 euro giusta giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 04/09/2013 Pubblico ufficiale [redacted] Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 21086 - UU Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 9990 n. 2002 registrato in data 03/09/2014 - SUCCESSIONE TESTATA DI [redacted] Voltura n. 21872.3/2014 - Pratica n. SA0257346 in atti dal 10/09/2014, intestato ad oggi dal 4/09/2013 a: [redacted] (1) Proprietà 1/9; [redacted] (1) Proprietà 3/9; [redacted] (1) Proprietà 1/9; [redacted] (1) Proprietà 1/9; [redacted] (1) Proprietà 3/9; visura n. T205433-T221688 planimetrie catastale dei sub 36-24; elenco immobili n. T213559-T380411-elenco al 17/01/2024; elaborato planimetrico n. T213508-T213673-T380318-T380365; foglio di mappa n.62 n. T213764. L'analisi catastale è coerente nei contenuti ed aggiornata.

Quanto rilevato è congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti di cui si dettaglia in seguito [cfr allegato N.3-5-7]. L'appartamento residenziale è iinserito al piano terra del fabbricato di Via Zara n.72 interno n.1, in un fabbricato per civili abitazioni, conformato da una volumetria compatta, isolato sui quattro lati, ed articolato in piano terra ed interrato, tre piani e copertura a terrazzo, rifiniture e dettagli di

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

edilizia residenziale normale. L'appartamento si sviluppa su una superficie interna utile di circa 107,31 mq con un'altezza utile media di circa 3,30 ml.

Si rilevano manifestazioni di umidità di risalita dal terreno sulle pareti interne di alcune camere del fronte Sud-Ovest, ed ammaloramenti per vecchie infiltrazioni tra due camere provenienti dal piano sovrastante.

La dotazione impiantistica è di tipo ordinario negli impianti idrico-sanitario, elettrico; non si rilevano apparecchi esterni (termosifoni e/o split) per il riscaldamento nè caldaia [cfr allegati N.3-5-9]. Si rilevano contatori per le rispettive utenze da adeguare.

Annesso all'appartamento e confinante al lato Sud-Ovest è il giardino esterno, identificato al N.C.T. f.62 p. 466 di circa 144 mq, unito ed indiviso con le particelle di terreno nn. 574 e 572 di altra proprietà. L'acceso al giardino, posto a circa +20 cm dalla quota interna dell'appartamento, è diretto dall'appartamento a mezzo di un'area pavimentata in calcestruzzo che delimita il lato Sud-Ovest con geometria regolare. Il giardino si rileva incolto, con sistemazione a prato spontanea, senza delimitazione rispetto alle altre porzioni di giardino di altra proprietà, delimitato con grigliato in ferro rispetto al confine Sud-Ovest della linea ferroviaria.

Si precisa che ad oggi, si può accedere al giardino anche a mezzo di un piccolo cancello pedonale che immette in viale che confina con il fabbricato sul fronte Sud-Est e insiste sulla particella n.573 dello stesso foglio.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'appartamento è ordinario, con impiantistica residenziale essenziale, rifiniture di livello normale e di diversa datazione, arioso in piano terra in quanto libero su tre lati e con annessa giardino-terreno in continuità [cfr allegati N.3-5-9].

La cantina, ovvero il deposito annesso all'appartamento, è sita al piano interrato con accesso esclusivo dal vano scala condominiale, in posizione nell'angolo Sud del fabbricato, confina lungo il lato Ovest con il terrapieno del

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

giardino sovrastante della particella n.466 e lungo il lato Sud con il terrapieno del viale sovrastante della particella n.573.

L'accesso alla cantina, individuata con l'interno n.3, è preceduto da un corridoio distributivo in comune con gli altri depositi. La geometria è regolare dalla forma rettangolare: si conforma come unico ambiente di circa 10,20 mq ed altezza utile di circa 2,47 ml.

Le pareti ed il pavimento sono allo stato grezzo con evidenti manifestazioni di umidità di risalita provenienti dal terreno, la porta in legno con rete a mo' di pannello, è risalente all'epoca della costruzione e obsoleta. Si rilevano due aperture a bocche di lupo sulle pareti perimetrali. Si rileva punto luce centrale. Lo stato di manutenzione della cantina è carente-ordinario per finiture e manutenzione, ma coerente alla destinazione funzionale. La cantina è un'unità immobiliare pertinenziale all'appartamento sub 36.

2.5 Stato di possesso . Alla data della nomina di C.T.U. i beni oggetto di divisione non sono occupati da persone, si rilevano arredi e suppellettili tipici della residenza. Soprattutto la cantina è "piena" di suppellettili ammassati [cfr allegato n.6].

2.6 Analisi condominiale . I beni oggetto di divisione sono inseriti in un fabbricato in cui è costituito Condomino il cui amministratore è il sig. [redacted] (attore), a cui la scrivente ha inoltrato richiesta di documentazione in data 11/12/2023 [cfr allegato n.6].

L'amministratore ha riscontrato come di seguito e che si pone in allegato n.6: Assenza di regolamento condominiale e planimetrie comuni; Assenza di formalità e vincoli di natura condominiale; Spese ordinarie gravanti sui beni corrispondenti a 45,00 euro/mese e regolarità contributiva a tutt'oggi; Spese deliberate ma non riscosse per rifacimento del lastrico solare per un importo complessivo di 8.800,00 euro oltre iva; tabelle millesimali.

Risposta al quesito n.3*: "predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro";*

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Per “comoda divisibilità” si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell’immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all’originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore dell'immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali: le porzioni ottenute nell’insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

Gli immobili oggetto di divisione, con le quote di proprietà sopradescritte, non sono comodamente divisibili nello stato in cui si trovano ad oggi, per composizione e funzionalità: il giardino e la cantina sono annessi alla proprietà come pertinenze e l’appartamento è dotato di un’unica porta di caposcala. Pertanto la scrivente definisce i beni oggetto della massa, come descritti nel paragrafo dedicato, non comodamente divisibili.

Gli assi ereditari in linea legittima del de cuius Maiuri Gustavo, deceduto in data 11/03/1951 e del cuius Maiuri Mario, deceduto in data 4/09/2013, si compongono delle seguenti quote:

Bene n.1 appartamento + terreno		
Quota	Erede	Quota spettante
Quota 1	[redacted]	3/9
Quota 2		3/9
Quota 3		1/9
Quota 4		1/9
Quota 5		3/9
Bene n.2 cantina /deposito		
Quota	Erede	Quota spettante

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

Quota 6	[redacted]	9/27
Quota 7		9/27
Quota 8		2/27
Quota 9		2/27
Quota 10		2/27
Quota 11		3/27

Risposta al quesito n.*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";*

Gli immobili oggetto di divisione, con le quote di proprietà sopradescritte, non sono comodamente divisibili nello stato in cui si trovano ad oggi, per composizione e funzionalità: il giardino e la cantina sono annessi alla proprietà come pertinenze e l'appartamento è dotato di un'unica porta di caposcala. Pertanto la scrivente definisce i beni come descritti nel paragrafo dedicato, non comodamente divisibili e procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, identificata dall'appartamento con annessa cantina e giardino/terreno definiti in Comune di Salerno al N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 36-24 e N.C.T. foglio n.62 p.466.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà definita al N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 36-24 e N.C.T. foglio n.62 p.466 è stimato in 310.134,83 euro (dico tre centodiecimila centotrenta quatto/83 euro), con le seguenti consistenze:

Appartamento N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 36 + terreno N.C.T. foglio n.62 p.466		
Proprietario	Codice fiscale	Quota proprietà
[redacted]	[redacted]	1/9

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

[redacted]		3/9
		1/9
		1/9
		3/9
Cantina-Deposito N.C.E.U. foglio n. 62 p.344 sub 24		
Proprietario	Codice fiscale	Quota proprietà
[redacted]		2/27
		9/27
		2/27
		2/27
		9/27
		3/27

Si deduce dall'analisi delle quote di proprietà che, sebbene i beni siano indivisibili, è opportuno estrapolare "valori virtuali" in coerenza con la stima sovraesposta, vista la consistenza delle quote di proprietà e individuare le quote sulla massa ereditaria del de cuius [redacted] fu [redacted] e de cuius [redacted] stimata in 310.134,83 euro, come di seguito:

Bene virtuale n.1- Appartamento con terreno in Via zara n.72 valore stimato intera proprietà 295.466,46 euro			
quota	eredi	quota spettante	Valore quota
Quota 1	[redacted]	3/9	98.498,82 euro
Quota 2	[redacted]	3/9	98.498,82 euro
Quota 3	[redacted]	1/9	32.832,94 euro

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

	[redacted]		
Quota 4	[redacted]	1/9	32.832,94 euro
Quota 5	[redacted]	1/9	32.832,94 euro
	Totali	9/9	295.466,46 euro

Bene virtuale n.2- cantina/deposito in Via zara n.72

valore stimato intera proprietà 14.638,36 euro

quota	eredi	quota spettante	Valore quota
Quota 6	[redacted]	9/27	4.879,45 euro
Quota 7	[redacted]	9/27	4.879,45 euro
Quota 8	[redacted]	2/27	1.084,32 euro
Quota 9	[redacted]	2/27	1.084,32 euro
Quota 10	[redacted]	2/27	1.084,32 euro
Quota 11	[redacted]	3/27	1.626,48 euro
	Totali	27/27	14.638,36 euro

In conclusione, ne conseguono i seguenti lotti distinti per eredi:

[redacted]

Quota n.1 + Quota n.6 = 103.378,28 euro

Quota n.2 + Quota n.7 = 103.378,28 euro

Quota n.3 + Quota n.8 = 33.917,26 euro

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

[redacted]

Quota n.4 + Quota n.9 = 33.917,26 euro

Quota n.5 + Quota n.10 = 33.917,26 euro

Quota n.11 = 1.626,48 euro

Risposta al quesito n.5*: "rilevi se gli immobili presentino o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L.28/02/85 n.47 e succ. modif.";*

5.1 Analisi documentale tecnico-amministrativo. I beni oggetto di causa sono stati edificati in riscontro ai seguenti titoli edilizi ed amministrativi rilasciati dal Comune di Salerno che di seguito si elencano in cronologia semplificata, preso atto che l'iter tecnico-amministrativo è stato gravato da diversi procedimenti conclusi nell'ottemperanza all'ordinanza n.1/ste/2021 prot. 15651 del 26/01/2021, per il ripristino dello stato dei luoghi all'ultimo titolo assentito [cfr allegati n. 1 e 5]. 1. Certificato di abitabilità n.99 del 28/11/1950 rilasciato a [redacted] per il fabbricato ricostruito dopo gli eventi bellici, sito in Via Zara composto da piano terreno e n.3 piani, progetto a firma dell' ing. [redacted]: si allegano relazione e grafici con parere della Commissione edilizia del 23/02/1990 n.48 e titolo. 2. Autorizzazione prot. 60462 del 23/10/1990 rilasciata a [redacted] per lavori di manutenzione straordinaria al giardino al piano terra non rientrante nella massa oggetto di causa: si allega pratica. 3.Comunicazione inizio lavori prot. 14165 del 15/07/2010 inoltrata da [redacted] in qualità di amministratore del condominio per lavori di pavimentazione e finitura esterni del viale, progetto firma del geom. [redacted] si allega pratica. 4.S.C.I.A prot. 204702 del 29/11/2013 inoltrata da [redacted] sull'immobile identificato al N.C.E.U. f. 62 p. 344 sub 30 per "frazionamento unità in tre monolocali" con progetto a firma del geom. [redacted]: si allega pratica. 5.Accertamento di conformità inoltrato da [redacted] con prot. 21866 del 11/02/2015 per la sanatoria del frazionamento del sub 2 originario (composto da 9,5 vani e con 2 accessi) nei successivi sub 30 (7 vani) e sub 31 (7,5 vani), a firma dell'arch.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

[redacted] conclusa con sanzione n.35 del 11/03/2015 prot. 42258 del 18/03/2015, ottemperata con prot. 43577 del 20/03/2015: si allega pratica; 6.ORDINANZA N.1/ste/2021 PROT. 15651 DEL 26/01/2021 per ripristino stato dei luoghi come da ultimo titolo legittimo, con dichiarata ottemperanza al sopralluogo del 8/11/2021 comunicata con prot. 288948 del 18/11/2022: si allegano titoli.

Da quanto sopra esposto si conclude che i beni della massa da dividere, in riscontro ai titoli edilizi rilasciati ed al rilievo metrico eseguito ad oggi, hanno conformità edilizia ed urbanistica [cfr allegati n. 3 e 5].

5.2 I beni oggetto di divisione ricadono all'interno del centro abitato ai sensi della perimetrazione della L.865/1971 del Comune di Salerno, in zona omogena B come definita dal vigente PUC adottato con delibera di C.C. n. 56 del 16/11/2006, approvato con D.P.G.P. n. 147/2006, pubblicato sul BURC n. 2 del 08/01/2007, vigente dal 24/01/2007. Dall'analisi urbanistica dello strumento vigente, non si riscontrano sulla particella su cui gravano i beni oggetto della massa, vincoli paesaggistici, idrogeologici, fasce di rispetto, vincoli morfologici.

risposta al quesito n.6*: "dia conto della partecipazione o meno dei CTP, dell'adesione o del dissenso di costoro alle conclusioni rese, in caso di dissenso non generico da parte dei predetti, ne esponga le motivazioni e le sottoponga ad un dettagliato vaglio critico."*

La scrivente ha inoltrato la presente bozza alle parti di causa entro il giorno 20/01/2024 come documentato in allegato n.12 ed atteso, 15 giorni per eventuali osservazioni e/o note critiche.

La scrivente ringrazia i rispettivi C.T.P. ed i difensori legali delle parti per la cortese collaborazione ed il contributo professionale durante le operazioni peritali.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

In data 5/02/2024 il CTP arch. [redacted] e l'avv. [redacted] per la parte ricorrente, hanno inviato alla scrivente le loro osservazioni, che si pongono in allegato n.12.

In data 2/02/2024 il CTP ing. [redacted] ha inviato alla scrivente le proprie osservazioni, che si pongono in allegato n.12.

La scrivente risponde puntualmente alle note ricevute, ponendo in allegato n.12 le proprie risposte e conferma quanto riportato nella presente relazione.

6.Trasmissione bozza alle parti

La scrivente ringrazia i rispettivi C.T.P. ed i difensori legali delle parti per la cortese collaborazione ed il contributo professionale durante le operazioni peritali.

Come da mandato dell'Illustre G.R. la scrivente ha inviato alle parti a mezzo posta certificata in data 22/01/2024 una copia della presente bozza di relazione completa di n.10 allegati e concesso n.15 giorni, come dal decreto dell'illustre G.R., per eventuali osservazioni e/o note.

La scrivente risponde puntualmente alle note ricevute, ponendo in allegato n.12 le proprie risposte e conferma quanto riportato nella presente relazione.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee

7. Elenco degli allegati

1. Nomina CTU e quesiti, verbale operazioni peritali, comunicazioni
2. Visure catastali
3. Ispezioni ipotecarie
4. Titoli di proprietà
5. Rilievo metrico TAV R01- TAV R02
7. Titoli edilizi
8. Documentazione condominiale
9. Rilievo fotografico
10. Pubblicazioni immobiliari
11. Trasmissione e ricevuta di consegna dell'invio bozza alle parti, note dei CTP, bozza relazione CTU, risposta del CTU alle note pervenute.

Con la presente relazione costituita da n.49 pagine e n.10 allegati, comunica che l'acconto previsto dall'illustre G.R. a carico del ricorrente ed in solido tra loro, non è stato richiesto a tutt'oggi dalla scrivente.

Infine, come da mandato ricevuto, la scrivente depositerà telematicamente agli Uffici della Cancelleria del Tribunale di Salerno la presente relazione costituita da n.48 pagine e n.10 allegati.

Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e si dimostra disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.R. Dott.ssa [redacted] *per la fiducia accordatami.*

Depositato in cancelleria 6 marzo 2023.

IL CTU Dott. Arch. Marta Garofalo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ba4ee