

COPIA



Ing. CAPUTO Rocco
Sede Legale:
via Beato Egidio, 6 - Cap. 74019 - Palagianò (TA)
Telefono e Fax 099/8841760 Cell. 3383058549
e-mail inark.sta@gmail.com



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE DISTACCATA DI GINOSA

CONTENZIOSO



GIUDICE : DOTT. ITALO FEDERICI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DI UFFICIO PER CONTENZIOSO**

N. 589/2009

ASTE GIUDIZIARIE.IT
09/05/2013

25/08/2012



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE DISTACCATA DI GINOSA

Contenzioso

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. CAPUTO Rocco nel contenzioso n° 589/2009
promosso da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto veniva nominato CTU nel contenzioso in epigrafe in occasione dell'udienza del giorno 12 Giugno 2012 e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti e precisamente:

1. *previa disamina degli atti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota,*
2. *descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica; determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo con precisione il concreto criterio di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
3. *rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge del 28 febbraio 1985 n. 47, come successivamente modificata;*
4. *predisponga un duplice progetto di comoda divisione – con eventuali conguagli in denaro – considerando nel primo e non considerando nel secondo come rientrante nella massa ereditaria del de cuius [REDACTED] la metà dell'importo di euro 155.000,00, presente nel dossier dei titoli, contraddistinto dal n. TTT/6405/71137946 nella posizione 9082/22187754, cointestato a [REDACTED]*

Per rispondere ai suddetti quesiti il Giudice concedeva termine ordinario di giorni 90 a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della relazione.

Il sottoscritto comunicava, nel corso della stessa udienza, che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il successivo 27 Giugno 2012 alle ore 17.00 presso gl'immobili per cui è causa, siti in Ginosa (TA) alle vie Giunone n.34 n.63 e Nettuno n. 69 .



I sopralluoghi

Il giorno 27 Giugno 2012 alle ore 17.00, il sottoscritto provvedeva ad eseguire il sopralluogo così come stabilito, in occasione del quale si stilava il verbale, allegato alla presente, mentre di seguito se ne riportano i contenuti principali.

Alla presenza dell'Avv. [REDACTED] quale legale di parte convenuta, il quale depositava la nomina del CTP Geom. EMANUELE ROSATO per la parte convenuta, ivi presente, dei Sig.ri [REDACTED] quali parti convenute, del Geom. ANGELO TRAIETTA nominato CTP della parte attrice così come da nomina che veniva consegnata al momento al sottoscritto, del Sig. [REDACTED] quale parte attrice, si procedeva alla lettura dei quesiti posti dal Giudice e si prendeva visione degli immobili per cui è causa siti alle vie Giunone n.34 n.63 e Nettuno n.69.

Subito dopo l'Avv. [REDACTED] si allontanava dai luoghi in causa per ragioni d'ufficio.

Terminata la prima ricognizione dei suddetti immobili si proseguiva alla ricognizione di due appezzamenti di terreno catastalmente individuati al Fg. n.8 p.lle n. 113 - 405.

Alle 18.20 il Sig. [REDACTED] si allontanava per motivi personali ed alle 18.45 si concludeva il sopralluogo con la chiusura del verbale, con l'intesa di fissare ulteriore sopralluogo per espletare le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili.

In data 18 Luglio 2012 alle ore 18.00 si effettuava il secondo sopralluogo sempre sui luoghi di causa in via Giunone n.34 n.63 e Nettuno n.69 ed alla presenza del Geom. EMANUELE ROSATO CTP di parte convenuta, del Geom. ANGELO TRAIETTA CTP di parte attrice, dei Sig.ri [REDACTED]

██████████ per la parte convenuta, si procedeva alle operazioni peritali eseguendo dettagliato rilievo delle misure e rilievo fotografico degli immobili su indicati al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice. Tali operazioni si concludevano alle ore 20.00 con la chiusura del verbale di sopralluogo.

Previa la disamina degli atti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuazione, con riferimento ai titoli di provenienza, dei beni oggetto della massa da dividere ed accertamento dell'attuale appartenenza alle parti in causa, con individuazione della misura di ciascuna quota. (Risposta al quesito "1")

Dall'analisi degli titoli di proprietà, si è accertato che alla data del 29/10/2007, giorno del decesso del Sig. ██████████ i beni facenti parte della massa da dividere a causa del decesso dello stesso e conseguentemente al decesso di sua moglie ██████████ avvenuta in data 20/11/2007, erano i seguenti:

1. Unità immobiliare sita nel Comune di Ginosa in via Nettuno n. 69 al piano terra, in catasto fabbricati Fg 144 - P.IIa 315 - sub. 2 4, come si evince dall'atto di compravendita, repertorio n. 13287, redatto dal Sig. Raffaele LEOGRANDE Notaio in Laterza in data 13/07/1961.
2. Unità immobiliare sita nel comune di Ginosa in via Giunone n. 34 primo e secondo piano, in catasto fabbricati Fg 144 - P.IIa 315 - sub. 5, come si evince dal Nulla Osta n.71/65 del 31/08/1965.
3. Locale destinato a rimessa per veicoli sito nel Comune di Ginosa in via Giunone n. 63 al piano terra, in catasto fabbricati Fg 144 - P.IIa 1261 - sub. 3, come si evince dalla nota di trascrizione fatta presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio in data 03/05/1978 ai n.ri 7297/6527.
4. ██████████

5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Individuazione della misura di ciascuna quota di appartenenza dei FABBRICATI dei punti 1-2-

3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Essendo i coniugi Sig. [redacted] coniugati in regime di comunione dei beni, e poichè i fabbricati ai punti 1-2-3 furono acquistati dai coniugi dopo il matrimonio, la titolarità dei suddetti beni è nella misura del 50% di entrambi.

Dopo la morte del coniuge Sig. [redacted] la titolarità dei 2/3 del 50% posseduta dal defunto passavano di proprietà alla moglie Sig.ra [redacted] con atto di successione n. 388 del 2008. Gli anzidetti 2/3 sommati al 50% già in possesso della moglie portano la quota alla misura di 5/6 del totale, mentre il restante 1/3 del 50%, corrispondente ad 1/6 del totale, veniva ceduto in proprietà ai fratelli del de cuius [redacted] sempre con stesso atto di successione e precisamente alle sorelle Sig.re [redacted] ed al fratello Sig. [redacted] nelle misure di 1/24 del totale per ognuno, calcolato come 1/4 di 1/6. Il restante 1/24 spettante al fratello defunto Sig. [redacted] veniva diviso tra i tre figli eredi dello stesso e precisamente alle Sig.re [redacted] e Sig. [redacted], nelle misure di 1/72 del totale per ognuno, calcolato come 1/3 di 1/24.

Il giorno 20/11/2007 decedeva la Sig.ra [redacted] proprietaria dei 5/6 degli immobili come già descritto. A seguito del decesso tale proprietà passava con atto di successione n. 388 del 2008 ai legittimi eredi Sig.re [redacted] sorelle della defunta, nelle misure di 5/18 del totale calcolato come 1/3 di 5/6. L'altro 1/3 veniva succeduto agli eredi del fratello della defunta, Sig. [redacted] anch'esso deceduto in data 30/5/86, e precisamente ai figli Sig.ra [redacted] e Sig. [redacted] nelle misure di 5/36 del totale calcolate come 1/2 di 5/18.

In data 12/02/2007 decedeva la Sig.ra [REDACTED] titolare dei 5/18 degli immobili.
Per diritto di successione tale quota passava di proprietà per i 2/3 in favore del marito Sig. [REDACTED] e precisamente nella misura di 5/27 del totale ed il restante 1/3 da dividere in favore dei tre figli: Sig.re [REDACTED] e [REDACTED] nelle quote di 5/162 del totale ciascuna calcolate come 1/3 di 1/3 di 5/18.

Tab.2 Quadro riassuntivo delle quote di proprietà degli immobili dei punti 1-2-3.

EREDI	FRAZIONI	648esimi
[REDACTED]	5/18	180
[REDACTED]	5/36	90
[REDACTED]	5/36	90
[REDACTED]	5/27	120
[REDACTED]	5/162	20
[REDACTED]	5/162	20
[REDACTED]	5/162	20
[REDACTED]	1/24	27
[REDACTED]	1/24	27
[REDACTED]	1/24	27
[REDACTED]	1/72	9
[REDACTED]	1/72	9
[REDACTED]	1/72	9
PARTI		648

Individuazione della misura di ciascuna quota di appartenenza dei TERRENI dei punti 4-5.

La titolarità dei terreni prima del decesso del Sig. [REDACTED] era al 100% dello stesso, accertato attraverso la lettura del titolo di proprietà che si allega alla presente.

Successivamente al decesso i $\frac{2}{3}$ della proprietà veniva ceduta per diritto con atto di successione n. 338 del 2008 alla coniuge [REDACTED] il restante $\frac{1}{3}$ ai fratelli del defunto Sig.re [REDACTED],

nelle misure di $\frac{1}{12}$ del totale, calcolate come $\frac{1}{4}$ di $\frac{1}{3}$. Il restante $\frac{1}{12}$ del totale veniva succeduta ai tre eredi del Sig. [REDACTED], altro fratello del de cuius, defunto anch'egli e precisamente ai figli Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nella misura di $\frac{1}{36}$ del totale per ognuno, calcolata come $\frac{1}{3}$ di $\frac{1}{24}$.

Alla morte della Sig.ra [REDACTED] avvenuta il giorno 20/11/2007, la sua titolarità dei terreni pari ai $\frac{2}{3}$ del totale veniva succeduta con atto di successione n. 388 del 2008, alle sorelle [REDACTED] nelle misure di $\frac{2}{9}$ del totale, calcolate come $\frac{1}{3}$ di $\frac{2}{3}$.

La restante parte di $\frac{2}{9}$ del totale veniva succeduta ai due eredi del fratello della defunta, Sig. [REDACTED] anch'egli deceduto precedentemente e precisamente ai [REDACTED] nelle misure di $\frac{1}{9}$ del totale ciascuno, calcolate come $\frac{1}{2}$ di $\frac{2}{9}$.

Il giorno 12/02/2007 decedeva la sig.ra [REDACTED] sorella della defunta Sig. [REDACTED] titolare dei $\frac{2}{9}$ del totale dei 2 terreni in questione.

Per diritto di successione tale quota passava di proprietà per i $\frac{2}{3}$ al coniuge della stessa Sig. [REDACTED], precisamente nella misura di $\frac{4}{27}$ del totale (calcolati come i $\frac{2}{3}$ di $\frac{2}{9}$) ed il restante $\frac{1}{3}$ del totale da dividere tra i tre figli: Sig.re [REDACTED]

[REDACTED] nella misura di $\frac{2}{81}$ ($\frac{1}{3}$ di $\frac{1}{3}$ di $\frac{2}{9}$) del totale.

Tab.2 Quadro riassuntivo delle quote di proprietà dei terreni dei punti 4-5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

EREDI	FRAZIONI	324esimi
	2/9	72
	1/9	36
	1/9	36
	4/27	48
	2/81	8
	2/81	8
	2/81	8
	1/12	27
	1/12	27
	1/12	27
	1/36	9
	1/36	9
	1/36	9
	PARTI	324

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione dei beni componenti la massa da dividere e determinazione del loro attuale valore di mercato, con descrizione del concreto criterio di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata . (Risposta al quesito “2”)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che concorrono alla formazione della massa da dividere ai punti 1-2-3 del precedente paragrafo, si ritiene di servirsi del metodo per comparazione del prezzo a mq della SUPERFICIE COMMERCIALE.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, presso le agenzie immobiliari del posto, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la destinazione d’uso, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili si è applicato il procedimento dettato dall’allegato C del DPR n.138/1998 “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*” opportunamente integrate in relazione alla Norma UNI 10750 di cui se ne riportano i criteri generali.

In base alla classificazione degli immobili fornita dall’allegato B del DPR n.138/1998, le unità immobiliari interessanti la massa da dividere, descritti ai punti 1-2-3 del precedente capitolo, appartengono al gruppo “R”, in particolare:

R/1 – “Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui”, per le unità immobiliari dei punti 1-2.

R/4 – “Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli” per l’unità immobiliare del punto 3.

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie commerciale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa

superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, delle loro destinazioni d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenuto altresì conto che il sottoscritto ha già eseguito perizie di immobili simili nella zona in tempi più o meno recenti, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale per unità di superficie commerciale in:

- 850,00 €/mq per le unità immobiliare dei punti 1-2.
- 500,00 €/mq per l'unità immobiliare del punto 3.

Stima dell'unità immobiliare del punto 1.

L'unità immobiliare è situata al piano terra di un edificio composto piano terra e altri due piani in elevazione avente accesso dalla via Nettuno n.69, in catasto fabbricati Fg 144 p.la 315 sub 2-

4.

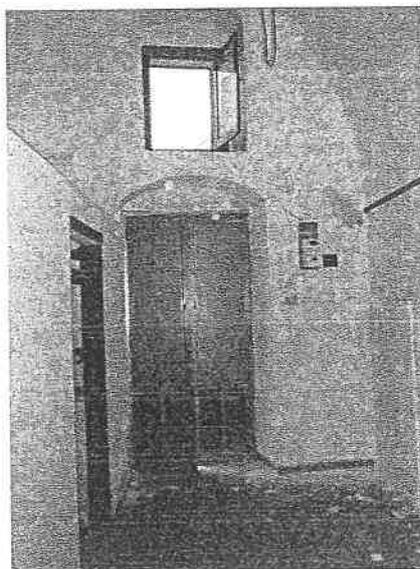
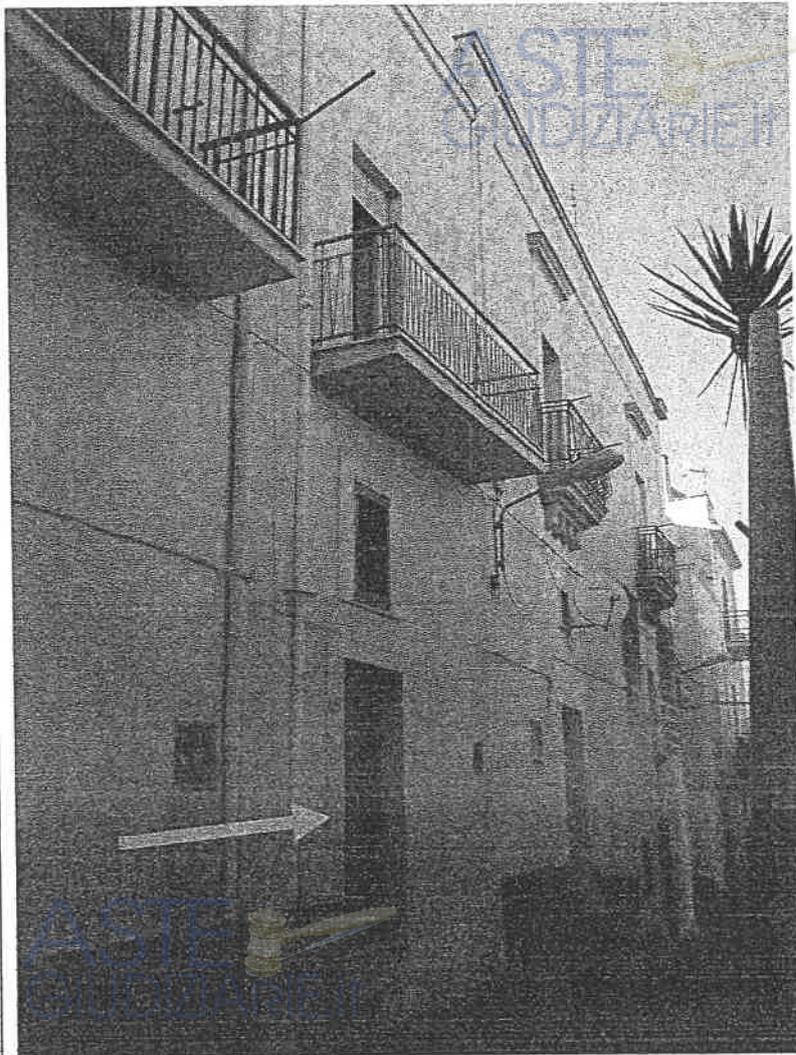
L'immobile è composto da due vani voltati a botte, il primo subito dopo l'entrata e a sua volta suddiviso da tramezzi non a tutt'altezza in un piccolo bagnetto, un locale di servizio e un disimpegno; il secondo è costituito da un unico ambiente avente una nicchia dove è stata ricavata una finestra che affaccia sulla via Giunone ed una porta che immette in un deposito ricavato dal sottoscala della rampa che serve le unità immobiliari dei piani superiori.

Dal rilievo eseguito durante il sopralluogo ed applicando il DPR 138/98 si è calcolata la SUPERFICIE COMMERCIALE di tale unità immobiliare in 54 mq che moltiplicata per 850,00 €/mq da un valore di mercato pari a 45.900,00 € arrotondato a 46.000,00 €.

**Foto U.I. via Nettuno
n.69**

1. Ingresso da via Nettuno n.69.
2. Vano di ingresso.
3. Vano retrostante.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Sede Legale:
via Beato Egidio, 6
Cap. 74019 - Palagianò (TA)
e-mail inark.sta@gmail.com

Telefono e Fax 099/8841760
C.F. e P.I. : 02689780738

12

Stima dell'unità immobiliare del punto 2.

L'unità immobiliare è situata al primo e secondo piano dello stesso edificio avente l'unità precedente al piano terra. Essa ha accesso dalla via Giunone n.34. In catasto fabbricati Fg 144 p.la 315 sub 5.

L'accesso è garantito da un vano scala ad unica rampa che porta ai locali del primo piano composto da due vani: soggiorno e camera da letto più un bagnetto. I due vani hanno entrambi affaccio con balcone rispettivamente sulle vie Giunone il soggiorno e Nettuno la camera da letto. Dal soggiorno si accede ad un vano scala, sovrapposto al precedente vano scala, che consente l'accesso al secondo piano. Quest'ultimo è composto da altri due vani: attualmente utilizzati come cucina e soggiorno (seppur il primo autorizzato come lavanderia e il secondo realizzato senza titolo abilitativo) comunicante tramite porta-finestra con una terrazza scoperta in direzione di via Nettuno. La cucina, invece, si affaccia su via Giunone tramite porta-finestra con ringhiera senza balcone. Sempre dalla cucina si accede, attraverso una scala ad una rampa, soprastante le altre due, sul lastrico solare.

Dal rilievo eseguito durante il sopralluogo ed applicando il DPR 138/98 si è calcolata la SUPERFICIE COMMERCIALE come somma delle superfici sotto indicate:

- Superficie vano scala (preso una sola volta) 8.45 mq
- Superficie primo piano 47.57 mq
- 30% superficie balconi $0.3 \times 4.54 \text{ mq} = 1.36 \text{ mq}$
- Superficie secondo piano 26.48 mq
- 30% superficie terrazza secondo piano $0.3 \times 24.48 \text{ mq} = 7.34 \text{ mq}$

Totale SUPERFICIE COMMERCIALE 91.2 mq, arrotondata per eccesso a 92 mq che moltiplicata per 850,00 €/mq da un valore di mercato pari a 78.200,00 €, arrotondato a 78.000,00 €.

Foto U.I. via Giunone n.34

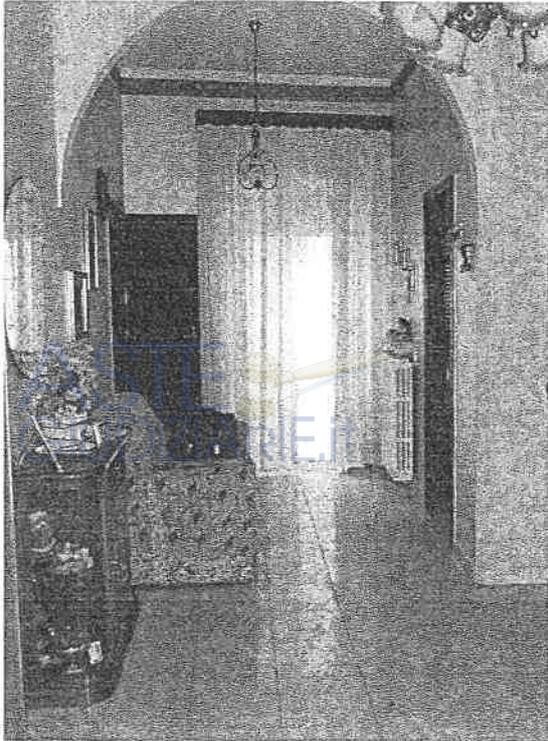
1. Ingresso su via Giunone n.34
2. Soggiorno primo piano.
3. Camera da letto primo piano.
4. Scale di accesso.
5. Cucina secondo piano.
6. Soggiorno secondo piano.
7. Terrazza scoperta secondo piano.



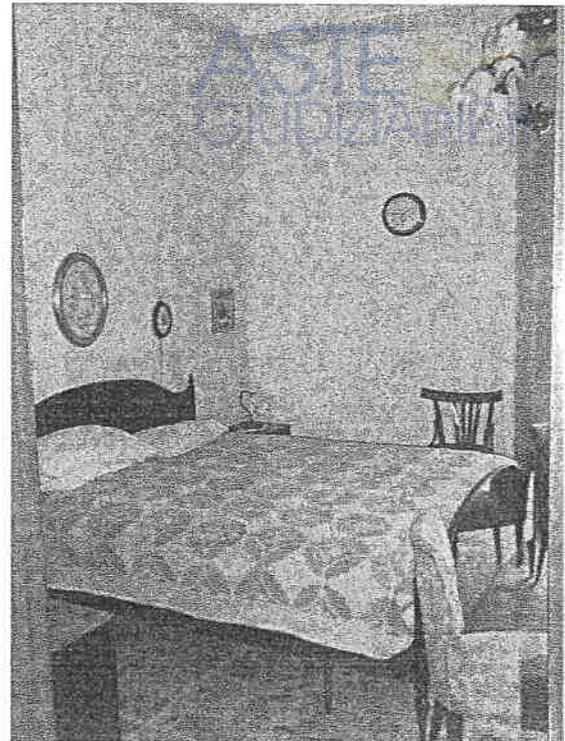
.1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

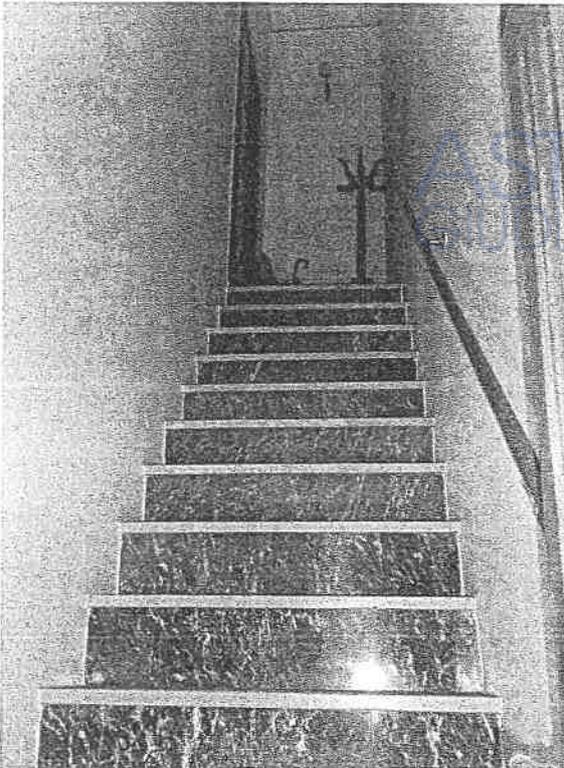
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



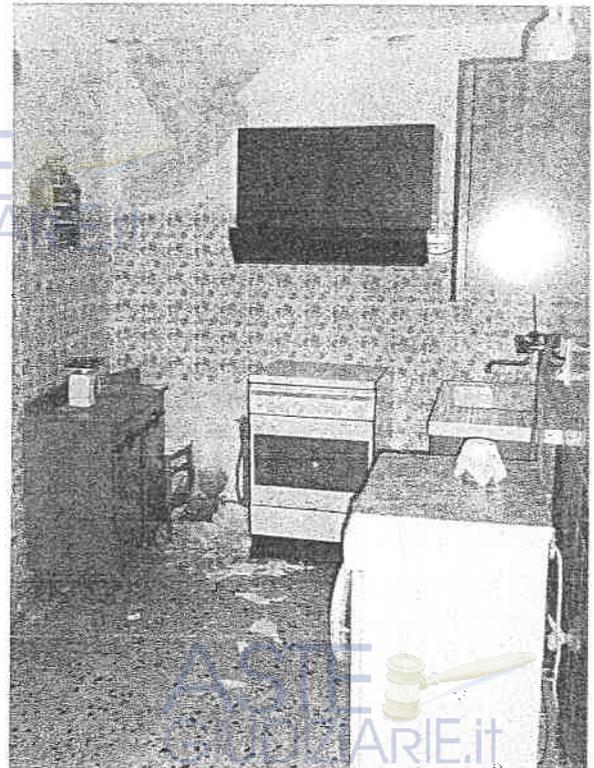
2



3



4



5



6



7

Stima dell'unità immobiliare del punto 3.

L'unità immobiliare è situata al piano terra di un edificio composto dalla stessa e altri due piani soprastanti avente accesso carrabile dalla via Giunone n.63 di 2.10 m di luce. In catasto fabbricati Fg 144 p.lla 1261 sub 3.

E' composto da un unico vano voltato a botte destinato a rimessa per veicoli, oltre tre piccoli vani destinati a deposito. Il vano principale presenta una nicchia con finestra verso la via Giunone.

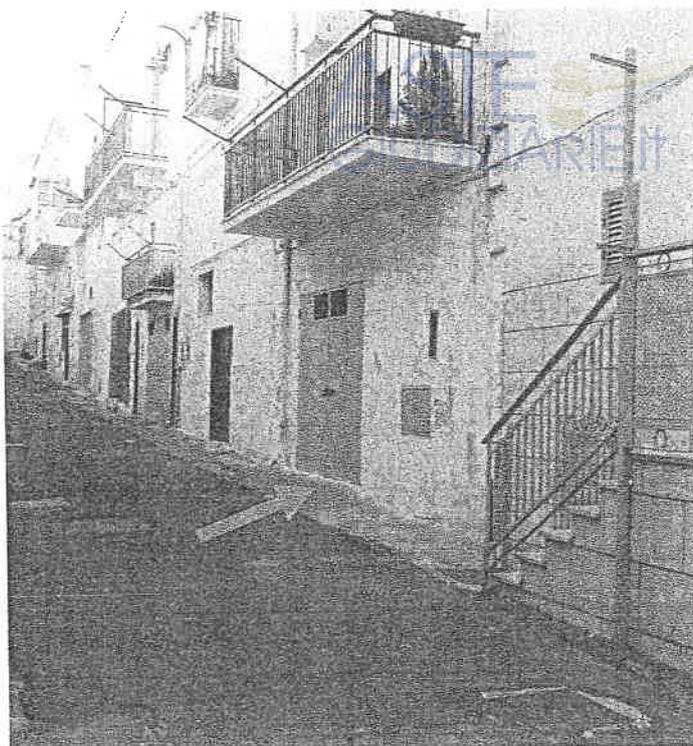
Dal rilievo eseguito durante il sopralluogo ed applicando il DPR 138/98 si è calcolata la SUPERFICIE COMMERCIALE di tale unità immobiliare in 46 mq che moltiplicata per 500,00 €/mq da un valore di mercato pari a 23.000,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto U.I. via Giunone n.63

- 8. Ingresso su via Giunone n.63
- 9. Rimessa lato sx.
- 10. Rimessa lato dx.

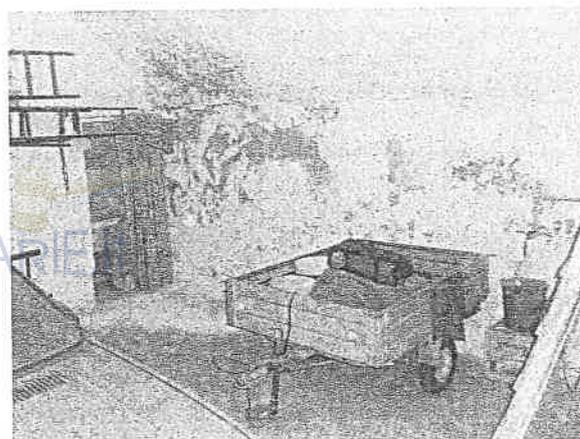
ASTE
GIUDIZIARIE.it



1



2



3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sede Legale:
via Beato Egidio, 6
Cap. 74019 - Palagianò (TA)
e-mail inark.sta@gmail.com

Telefono e Fax 099/8841760
C.F. e P.I. : 02689780738



**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it
Sede Legale:
via Beato Egidio, 6
Cap. 74019 – Palagianò (TA)
e-mail inark.sta@gmail.com

Telefono e Fax 099/8841760
C.F. e P.I. : 02689780738

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sede Legale:
via Beato Egidio, 6
Cap. 74019 - Palagianò (TA)
e-mail inark.sta@gmail.com

Telefono e Fax 099/8841760
C.F. e P.I. : 02689780738

Quadro riassuntivo dei valori di mercato dei beni facenti parte della massa da dividere.

BENI	VALORE DI MERCATO
1. Unità immobiliare, via Nettuno n. 69, piano terra, Fg 144 - P.lla 315 - sub. 2_4	46.000,00 €
2. Unità immobiliare, via Giunone n. 34, primo e secondo piano, Fg 144 - P.lla 315 - sub. 5	78.000,00 €
3. Locale destinato a rimessa, via Giunone n. 63, piano terra, Fg 144 - P.lla 1261 - sub. 3	23.000,00 €
TOTALE	152.400,00 €

Requisiti che garantiscono la legittimità urbanistica e che consentono la commerciabilità dei beni oggetto di stima. (Risposta al quesito "3")

Tutti i beni che compongono la massa da dividere possiedono i requisiti di legittimità urbanistica che ne consentano la commercializzazione, nello specifico:

- le unità immobiliari al punto 1 e al punto 3 sono legittimati perché costruiti prima del 1942.
- l'unità immobiliare al punto 2 è una sopraelevazione legittimata con Nulla Osta n.71/65 del 31/08/1965. Per questa unità immobiliare, durante i sopralluoghi si è accertata la presenza di un vano, ampliamento del vano lavanderia (attualmente utilizzato come soggiorno) al secondo piano, non compreso nel Nulla Osta n.71/65. Tale vano è attualmente sanabile in base al DM n.380 del 2001 art.37.
- i terreni agricoli ai punti 4 e 5 non necessitano di legittimità urbanistica ai fini della commercializzazione in quanto su di essi non è presente nessun manufatto edilizio e/o impianto.

Duplice progetto di comoda divisione – con eventuali conguagli in denaro – considerando nel primo e non considerando nel secondo come rientrante nella massa ereditaria del de cuius [redacted] a metà dell'importo di euro 155.000,00, presente nel dossier dei titoli, contraddistinto dal n. TTT/6405/71137946 nella posizione 9082/22187754, cointestato a [redacted] (Risposta al quesito "4")

Si premette che a causa dell'alto numero degli aventi "diritto di successione" della massa da dividere in questione, ben 13 soggetti, e della indivisibilità materiale dei singoli beni in funzione di tale numero, si è deciso di eseguire la divisione tramite la vendita dei singoli beni e successiva divisione dei ricavi in denaro in base alle quote descritte nella risposta al quesito n.1, Tab.1 per i fabbricati e Tab.2 per i terreni.

Si è deciso inoltre di ipotizzare come prezzi di vendita i valori dedotti dalle stime di tali beni come specificato alla risposta del quesito n.2 alla Tab.3.

Di seguito sono riportate le tabelle dei due progetti di "comoda divisione" e precisamente nella Tab.4 le quote della divisione dei soli beni immobili, e nella Tab.5 le quote della divisione dei beni immobili insieme all'importo di euro 155.000,00 presente nel dossier dei titoli, contraddistinto dal n. TTT/6405/71137946 nella posizione 9082/22187754, cointestato ai coniugi [redacted]. In tale Tab.5, per completezza di trattazione, si è considerata il 100% di tale somma, quindi considerando non solo il 50% della somma destinata agli eredi del de cuius Sig. [redacted] ma anche il 50% della somma destinata agli eredi della Sig.ra [redacted].

Essendo tali Titoli cointestati ad entrambi i coniugi le quote di divisione derivanti dalle successioni sono le stesse della Tab.1 riguardanti i fabbricati, anch'essi cointestati.

Tab.4 Progetto n.1 di divisione del valore di mercato dei beni immobili: fabbricati e terreni

EREDI	QUOTE (€) FABBRICATI	QUOTE (€) TERRENI	TOTALE (€)
	40.833,33	1.200,00	42.033,33
	20.416,67	600,00	21.016,67
	20.416,67	600,00	21.016,67
	27.222,22	800,00	28.022,22
	4.537,04	133,33	4.670,37
	4.537,04	133,33	4.670,37
	4.537,04	133,33	4.670,37
	6.125,00	450,00	6.575,00
	6.125,00	450,00	6.575,00
	6.125,00	450,00	6.575,00
	2.041,67	150,00	2.191,67
	2.041,67	150,00	2.191,67
	2.041,67	150,00	2.191,67
TOTALI	147.000,00	5.400,00	152.400,00

Tab.5 Progetto n.2 di divisione del valore di mercato dei beni immobili e dell'importo di euro 155.000,00 presente nel dossier dei titoli, contraddistinto dal n. TTT/6405/71137946 nella posizione 9082/22187754, cointestato a [REDACTED]

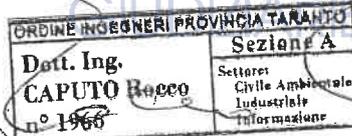
EREDI	QUOTE (€) IMMOBILI	QUOTE (€) TITOLI	TOTALE (€)
[REDACTED]	42.033,33	43.055,56	85.088,89
[REDACTED]	21.016,67	21.527,78	42.544,45
[REDACTED]	21.016,67	21.527,78	42.544,45
[REDACTED]	28.022,22	28.703,70	56.725,92
[REDACTED]	4.670,37	4.783,95	9.454,32
[REDACTED]	4.670,37	4.783,95	9.454,32
[REDACTED]	4.670,37	4.783,95	9.454,32
[REDACTED]			
[REDACTED]	6.575,00	6.458,33	13.033,33
[REDACTED]	6.575,00	6.458,33	13.033,33
[REDACTED]	6.575,00	6.458,33	13.033,33
[REDACTED]	2.191,67	2.152,78	4.344,45
[REDACTED]	2.191,67	2.152,78	4.344,45
[REDACTED]	2.191,67	2.152,78	4.344,45
TOTALI	152.400,00	155.000,00	307.400,00

Con tanto, ritenendo di aver assolto all'incarico conferito, si rimette la presente relazione peritale.

Palagiano, 24/09/2012

IL CTU

Ing. Caputo Rocco



Sede Legale:
via Beato Egidio, 6
Cap. 74019 - Palagiano (TA)
e-mail inark.sta@gmail.com

Telefono e Fax 099/8841760
C.F. e P.I. : 02689780738

23

Allegati:

- *planimetria di rilievo degli immobili: fabbricati e terreni;*
- *verbali di sopralluogo del 27/06/2012, 18/07/2012;*
- *planimetrie catastale;*
- *visure catastali;*
- *titoli di provenienza degli immobili;*
- *Nulla Osta per esecuzione lavori edili dell'immobile al punto 2;*



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sede Legale:
via Beato Egidio, 6
Cap. 74019 - Palagianò (TA)
e-mail inark.sta@gmail.com

Telefono e Fax 099/8841760
C.F. e P.I. : 02689780738