

Ing. Carlo Salvemini

Via Trieste, 7

71100 Foggia

TRIBUNALE DI FOGGIA

1^ SEZIONE CIVILE

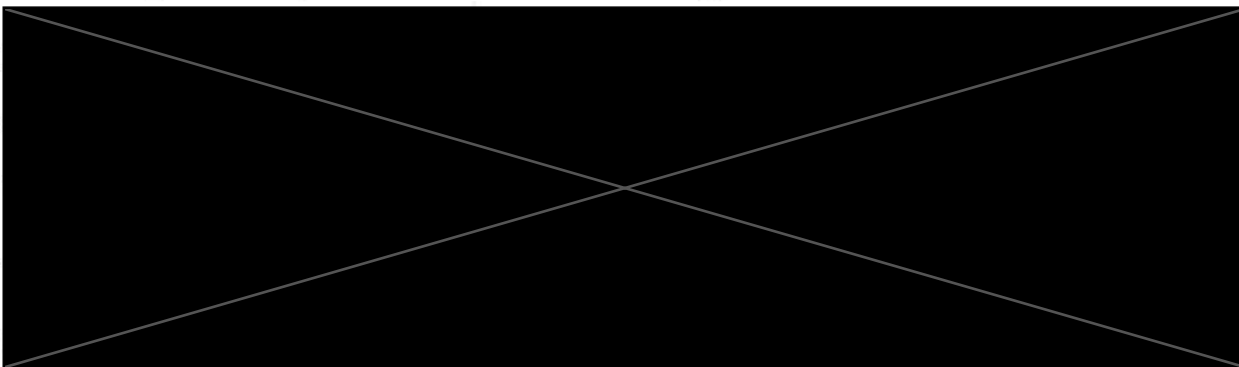
Oggetto:

- consulenza tecnica d'ufficio;
- causa civile [REDACTED]
- procedura: 93000219/2007;
- giudice relatore: dott.ssa Tiziana Di Gioia.

RELAZIONE

Premessa e quesiti.

Il sottoscritto Ing. Carlo Salvemini, residente a Foggia in Via Trieste 7 e regolarmente iscritto al locale Ordine degli Ingegneri, su incarico del Giudice Dott.ssa Tiziana La Gioia, nell'udienza del 12/settembre/2016 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il compimento di determinate indagini tecniche relative alla causa civile



Allo scrivente sono stati posti i seguenti quesiti:

“esaminati gli atti di causa, presa visione degli immobili e effettuati gli accertamenti necessari (anche mediante acquisizione di documentazione dagli uffici competenti),

- 1) descriva i beni costituenti la massa da dividere (sia immobili che mobili acquisendo la relativa documentazione);
- 2) accerti la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche;
- 3) accerti l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni precedenti la domanda;
- 4) indichi il CTU il valore attuale (la valutazione deve essere compiuta con riferimento al tempo in cui viene effettuata la divisione e non con riferimento al momento dell'apertura della successione) dei beni da dividere nonché quello delle rispettive quote di pertinenza delle parti;
- 5) predisponga uno o più progetti di divisione, anche mediante conguagli in denaro ove necessario (nel formare le porzioni il CTU dovrà tenere conto del concetto legale di comoda divisibilità quale limite al frazionamento materiale degli immobili,

limite che sussiste quando le parti risultanti dall'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito);

- 6) determini il CTU i frutti conseguibili dagli immobili per cui è causa, sulla base del canone locativo medio conseguibile in relazione ai criteri di riferimento: stato dell'immobile, ubicazione, anno di costruzione, ... (avrà cura il CTU, per ciascun cespite, indicare sia il canone mensile alla data di apertura della successione sia l'importo complessivo all'attualità).

Risposte ai quesiti.

Lo scrivente, per poter ottemperare all'incarico affidatogli, ha effettuato due sopralluoghi e diverse ricerche presso la Conservatoria di Foggia, presso l'Ufficio Tecnico Erariale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, e presso diverse Banche di San Severo. Le risultanze di tali ricerche hanno poi consentito di poter rispondere ai quesiti.

Essendo i quesiti numerosi ed articolati, al fine di agevolare la lettura e la comprensione della perizia stessa, è opportuno che le risposte ne seguano lo stesso ordine.

- a) Appartamento in San Severo in Corso Leone Mucci 11. Tale appartamento, contraddistinto dall'interno 6 della scala B, è situato al 2° piano di un condominio di 6 piani posto in zona semicentrale; è composto da 4 vani più accessori e ripostiglio; ha una superficie interna di 150 mq + 9 mq di balconi; è dotato di impianto di riscalda-

mento autonomo, è in discrete condizioni di manutenzione (ci sono alcune macchie di infiltrazioni d'acqua provenienti dai piani superiori), ha rifiniture non di pregio ma comunque tipiche delle costruzioni anni 60 (pavimenti in marmettoni, porte con vetri stampati, carte da parati con decorazioni a goccia, rivestimenti alti in bagno e cucina, ecc...), è dotato di portoncino d'accesso blindato. Piccolissima pertinenza dell'appartamento è un ripostiglietto di circa 8 mq posto all'ultimo piano e individuato dal numero 6/B.

b) Box auto in San Severo in Corso Leone Mucci 11. Tale box, contraddistinto dall'interno 5 (numerazione autonoma rispetto a quella degli appartamenti), ha una superficie di circa 16 mq, è situato nel cortile interno del condominio di Corso Leone Mucci 11, vi si accede tramite comune serranda metallica basculante, è in cattivo stato di manutenzione (sono presenti varie stonacature nella parte bassa delle pareti per umidità proveniente dal basso).

c) Locale per deposito posto in Corso Leone Mucci 267. Trattasi di un unico grande locale di forma quasi rettangolare (i lati non sono precisi: la lunghezza è circa 26 ml e la larghezza è variabile ma mediamente è circa 5,85 ml; pure l'altezza è variabile con una media di circa 3,65 ml), ha una superficie di circa 165 mq, è in pessimo stato di manutenzione (alcune pignatte del solaio soprastante sono sfondate, ci sono numerose macchie di umidità ascendente, ecc...), è dotato di un piccolo bagnetto posto in un sottoscala (anch'esso in pessimo stato), è gravato dalla servitù di passaggio dello scarico fognario dell'appartamento soprastante.

d) Appartamento in Vico del Gargano, località San Menaio. Questo appartamento, di circa 95 mq, fa parte del complesso residenziale "Olimpia" al quale si accede direttamente dalla SS 89. L'immobile è costituito da 4 vani più accessori, ha rifiniture modeste, tipiche delle case estive, dispone di una terrazza a livello antistante la casa,

di uso esclusivo e di circa 45 mq. E' in discreto stato di manutenzione (necessita di interventi soprattutto nelle ringhiere metalliche esterne e nel portoncino d'ingresso).

1-2) Descrizione dei beni mobili, risultanti dalla denuncia di successione di Petrella Michele Ciro.

e) Deposito titoli n. 137326 costituito da 6.400 Olivetti Ragg. – quotazione al 10/10/97 £ 6.011.520.

f) Deposito titoli n. 137326 costituito da 1.000 Warrant Ras. Az. Risp. – quotazione al 10/10/97 £ 2.776.000.

g) Deposito titoli n. 137326 costituito da 30.000 Warrant Compart 98 2A – quotazione al 10/10/97 £ 5.667.000.

h) Libretto di deposito nominativo c/o Bancapulia n. 010 52 5333 73 di £ 1.403.610.

i) Deposito titoli BOT c/o Bancapulia n. 010 484 700 di £ 10.000.000.

l) Saldo attivo del c.c. n. 29468/00 del Credito Italiano di £ 1.167.932.

m) Cassetta di sicurezza n. 296 formato II c/o Credito Italiano di £ 300.000.

2) Gli immobili risultano conformi alle leggi urbanistiche vigenti all'epoca delle loro costruzioni.

a) L'appartamento di Corso Leone Mucci 11 dispone dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata dall'Ufficiale Sanitario di San Severo il 24/3/71 col protocollo n. 573. In catasto risulta censito nel foglio 31 come particella 4202/29, categoria A/3, classe 3, vani 6,5. Non risultano effettuati cambiamenti rispetto alla pianta originaria.

b) Il box di Corso Leone Mucci 11 fa parte dello stesso condominio dell'appartamento di cui al capoverso precedente. In catasto risulta censito nel foglio 31 come particella 4202/43, categoria C/6, classe 3, mq. 15. Non risultano effettuati cambiamenti rispetto alla pianta originaria.

c) Il locale di Corso Leone Mucci 267, a seguito di trasformazioni successive alla sua costruzione, è stato oggetto di sanatoria intervenuta sotto forma di concessione rilasciata il 5/4/2000 col protocollo n. 56. In catasto risulta censito nel foglio 31 come particella 5423/3, categoria C/3, classe 5, mq.150.

d) L'appartamento di San Menaio dispone di Licenza Edilizia n. 6505/71 del 29/4/72. In catasto risulta censito nel foglio 2 di Vico del Gargano, particella 2277/137 (ex 1309/4), categoria A/2, classe 1, vani 4,5. Non risultano effettuati cambiamenti rispetto alla pianta catastale.

(3) Non esistono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nei venti anni precedenti la domanda.

Comunque, a carico degli immobili in questione, risultano, non ancora cancellate, le seguenti trascrizioni:

- 29/4/88 – atto per causa di morte – verbale di pubblicazione testamento.
- 24/11/99 – atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento.
- 21/2/2000 – atto per causa di morte – certificato di denunciata successione.

4) Per quanto riguarda la valutazione degli immobili è necessario fare riferimento al loro valore di mercato. Tale valore lo si ricava dal confronto con i prezzi effettivamente pagati nelle compravendite di immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per accedere ai suddetti prezzi ci si può rivolgere al sito web dell'Agenzia delle Entrate o, meglio ancora, agli operatori immobiliari operanti localmente sul territorio. Lo scrivente ha preferito questa seconda opzione, certamente più veritiera della prima che si basa sui valori dichiarati negli atti di compravendita, ed ha così ottenuto i valori richiesti.

1

a) L'appartamento di Corso Leone Mucci 11, date le caratteristiche intrinseche (in particolar modo la notevole metratura e le rifiniture non lussuose) ed estrinseche (in particolar modo l'ubicazione in zona semi-centrale), può avere un valore unitario variabile tra 800 e 900 €/mq. La superficie commerciale omogeneizzata va calcolata secondo i dettami del DPR n. 138 del 23/3/1998 allegato C, e della Circ. D. G. Catasto n. 40 del 20/4/1939:

$$S = 150 + 0,30 \times 9 + 0,25 \times 8 = 154,7 \text{ da arrotondare a } 155 \text{ mq.}$$

Il valore è dato dal prodotto della suddetta superficie utile per il valore unitario che nel nostro caso viene posto pari ad 800 €/mq:

$$V_a = \text{superficie} \times \text{valore unitario} = 155 \times 800 = 124.000 \text{ €.}$$

€ 124.000

2

b) Il box di corso Leone Mucci 11, essendo ubicato all'interno di un cortile condominiale, non può avere altra destinazione che quella per il quale fu edificato: per il parcheggio di un' automobile (in particolar modo non può essere trasformato ad uso commerciale). Per tale immobile si può fare affidamento su un valore unitario di 700 €/mq. Stante la superficie di 16 mq si ha il seguente valore:

$$V_b = 16 \times 700 = 11.200 \text{ €.}$$

€ 11.200,00

3

c) Il locale di Corso Leone Mucci 267 ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche penalizzanti: è stretto e lungo (e quindi mal si presta ad esposizione di merci), è troppo grande (e ciò ne esclude l'uso per tutti quegli esercizi che non necessitano di grandi superfici), ha un solo ingresso che per di più è su una strada non larga, trafficata e con problemi di parcheggio (e questo ne limita l'uso sia per le attività di stoccaggio e sia per quelle attività che hanno un continuo afflusso di fruitori), è situato all'interno della cinta urbana (e quindi non vi si possono immettere attività artigiane rumorose quali falegnamerie, fabbri, meccanici, ecc...), è buio e poco aerato, è gravato dalla servitù di passaggio dello scarico fognario dell'appartamento soprastante, e fra l'altro

necessita di interventi manutentivi sia di rifinitura e (a parere dello scrivente) anche strutturali sul solaio soprastante che in più parti presenta fenomeni di sfondellamento. Stante queste caratteristiche, al suddetto locale si può attribuire un valore unitario pari a 400 €/mq. cui corrisponde un valore totale pari a:

$$V_c = 165 \times 400 = 66.000 \text{ €}.$$

€ 66.000,00

④ d) Anche per quanto riguarda l'appartamento di San Menaio si registra una flessione del mercato immobiliare, anche se meno marcata di quella in atto nel comune di San Severo.

Le compravendite degli immobili residenziali, tutte relative ad immobili per uso estivo, hanno evidenziato un valore unitario oscillante tra 900 e 1.300 €/mq. Nel caso in esame, date le caratteristiche dell'immobile stesso, è opportuno adottare il valore medio di 1.100 €/mq. che conduce ad un valore totale pari a:

$$V_d = 95 \times 1.100 = 104.500 \text{ €}.$$

€ 104.500

e) Fra i beni da dividere risultano anche tutti i beni mobili che le parti stesse, per il tramite delle denunce di successione, hanno dichiarato di aver ricevuto in eredità dai propri genitori. Trattasi di:

- 3 diversi titoli azionari presso Unicredit; $V = \text{€ } 6.011.520 + 2.776.000 + 5.667.000$;
- 1 libretto di deposito presso Bancapulia; $V = \text{€ } 1.403.610$;
- 1 titoli BOT presso Bancapulia; $V = \text{€ } 10.000.000$;
- 1 conto corrente presso Credito Italiano (ora Unicredit); $V = \text{€ } 1.167.932$;
- 1 cassetta di sicurezza presso Credito Italiano (ora Unicredit); $V = \text{€ } 300.000$.

Lo scrivente deve subito precisare che tutte le banche depositarie dei suddetti beni hanno dichiarato di non possedere più alcun documento ad essi relativo in quanto il loro obbligo di conservazione termina dopo 10 anni dalla chiusura dei conti correnti, dei libretti, dei titoli (oramai di anni ne son passati 20).

Stante così le cose non è più possibile dire chi ha incassato i titoli, i libretti ecc...¹.

Analogamente lo scrivente non può dire nulla del contenuto della cassetta di sicurezza.

Per il calcolo del valore attuale dei suddetti beni mobili ci si deve rifare alla matematica finanziaria. In particolar modo è necessario disporre del valore iniziale "Vi" e del tasso di interesse "i".

Il valore iniziale, non potendo più fare accertamenti presso gli istituti di credito, lo dobbiamo desumere dagli atti di causa. Fra questi si trova copia dei documenti contabili dell'Unicredit relativi al c.c. 29468 intestato a Petrella Michele. In questi si legge che dopo la morte del Sig. Petrella furono ritirate £ 7.094.761, £ 13.723.225 e £ 3.769.393 per un totale di £ 24.587.379. Non vi sono documenti rilasciati da Banca-pulia, e pertanto, per i crediti in essa depositati dobbiamo attenerci alla denuncia di successione: £ 1.403.610 e £ 10.000.000 per un totale di £ 11.403.610. Anche per la cassetta di sicurezza ci dobbiamo affidare alla denuncia di successione: 300.000 £.

Come conclusione di quanto precede si può assumere, come **valore iniziale dei beni mobili**, la somma $V_i = 24.587.379 + 11.403.610 + 300.000 = \boxed{36.290.989 \text{ £}}$

Per il tasso di interesse, in questo caso di divisione giudiziale, è opportuno utilizzare i tassi di interesse legale pubblicati ogni anno sulla Gazzetta Ufficiale.

Per il calcolo dell'interesse è preferibile ricavare un valore percentuale complessivo,

¹ Solo a titolo di completezza lo scrivente osserva che negli atti di causa è presente copia di una delega, firmata da tutti i fratelli Petrella, con la quale si autorizza la sorella Marilena a ritirare tutte le liquidità e titoli esistenti presso istituti bancari e postali (nelle denunce di successione non c'è cenno a titoli postali).

Tale delega, che è del 17/4/98, fa supporre che almeno a partire da quella data le somme prelevate dagli istituti bancari e postali siano poi state divise equamente fra i coeredi. In effetti, sempre fra gli atti di causa, si trova copia dei documenti contabili dell'Unicredit, relativi al c.c. 29468/00, e da questi risulta che proprio in data 17/4/98 furono ritirati £ 7.094.761 e nei giorni successivi furono venduti ed incassati titoli per £ 13.723.225 (il 28/5/98) e £ 3.769.393 (il 1°/6/98).

Prima del 17/4/98, sempre dai documenti contabili dell'Unicredit, risultano prelevati £ 255.000 (il 13/9/97), £ 500.000 (il 6/10/97), £ 4.350.000 (il 7/10/97), £ 5.000.000 (l' 8/10/97) – tutti prelevati prima che morisse il Sig. Petrella Michele, forse proprio dal Sig. Petrella Michele.

Fra la morte del Sig. Petrella Michele (10/10/97) e la delega dei fratelli Petrella (17/4/98) non risultano prelevamenti. Fra gli atti di causa non vi sono documenti contabili rilasciati da Banca-pulia.

scevro da anatocismo, da applicare poi al valore iniziale V_i .

Segue il calcolo del suddetto valore percentuale ove il capitale viene posto = 100; la data iniziale è quella successiva alla morte del Sig. Petrella Michele, è la data finale è posta al 31/7/17.

Capitale Iniziale: 100

Data Iniziale: 11/10/1997

Data Finale: 31/07/2017

Interessi Legali: Nessuna capitalizzazione, Anno Civile (365 gg)

dal	al	capitale	tasso	giorni	interessi
11/10/1997	31/12/1998	100,00	5,00%	446	6,11
01/01/1999	31/12/2000	100,00	2,50%	731	5,01
01/01/2001	31/12/2001	100,00	3,50%	365	3,50
01/01/2002	31/12/2003	100,00	3,00%	730	6,00
01/01/2004	31/12/2007	100,00	2,50%	1461	10,01
01/01/2008	31/12/2009	100,00	3,00%	731	6,01
01/01/2010	31/12/2010	100,00	1,00%	365	1,00
01/01/2011	31/12/2011	100,00	1,50%	365	1,50
01/01/2012	31/12/2013	100,00	2,50%	731	5,01
01/01/2014	31/12/2014	100,00	1,00%	365	1,00
01/01/2015	31/12/2015	100,00	0,50%	365	0,50
01/01/2016	31/12/2016	100,00	0,20%	366	0,20
01/01/2017	31/08/2017	100,00	0,10%	243	0,07

Totale giorni: 7264

Totale interessi: € 45,92

Percentuale totale di interesse: 45,92 %

Ora, per ottenere il valore attuale “ V_e ” di tutti i beni mobili, è possibile applicare la su-calcolata percentuale al valore iniziale V_i :

$$V_e = \text{Valore iniziale} + \text{Interessi} = V_i + V_i \times 45,92\% = 36.290.989 + 36.290.989 \times$$

$$0,4592 = 36.290.989 + 16.664.822 = 52.955.811 \text{ £ che corrispondono a } 27.350 \text{ €.$$

In conclusione: il valore attuale dei beni da dividere è dato dalla somma dei valori attuali dei beni immobili e mobili:

$$V = V_a + V_b + V_c + V_d + V_e = 124.000 + 11.200 + 66.000 + 104.500 + 27.350 = 333.050 \text{ €.}$$

Ad ogni erede spetta 1/5 di V, ossia spettano 66.610 €.

5) I quattro beni immobili sono appartamenti e locali dotati di un solo ingresso, o con una sola cucina, o un solo bagno ecc..., e ciò li rende indivisibili. Questo comporta che necessariamente ci dovranno essere dei conguagli in denaro.

Pertanto le 5 quote potranno essere così costituite:

1^ quota)

Appartamento di Corso Leone Mucci 11: valore = 124.000 €

Conguaglio in denaro, in negativo: “ = - 57.390 €

quota = 66.610 €

2^ quota)

Appartamento in San Menaio: valore = 104.500 €

Conguaglio in denaro, in negativo: “ = - 37.890 €

quota = 66.610 €

3^ quota)

Locale di Corso Leone Mucci 267: valore = 66.000 €

Conguaglio in denaro, in positivo: “ = + 610 €

quota = 66.610 €

4^ quota)

Box auto di Corso Leone Mucci 11: valore = 11.200 €

Conguaglio in denaro, in positivo: “ = + 55.410 €

quota = 66.610 €

5^ quota)

Tutta in denaro: quota = 66.610 €.

6) Anche per rispondere a quest'ultimo quesito sono state di grande aiuto le indicazioni degli operatori immobiliari della zona, soprattutto di quelli con maggior anzianità di servizio.

Il quesito impone al CTU di determinare, per ciascun cespite, il canone locativo mensile alla data di apertura della successione, e l'importo complessivo all'attualità.

Lo scrivente, nella tabella che segue, riporta tutti i canoni locativi mensili a partire dalla data di apertura della successione fino all'attualità:

----- affitti mensili (in €) -----					
Anno	Appartamento Leone Mucci 11	Box auto Leone Mucci 11	Locale Leone Mucci 267	Appartamento San Menaio	Mensilità
1997	310 (600.000 £)	52 (100.000 £)	516 (1.000.000 £)	258 (500.000 £)	2
1998	310 “	52 “	516 “	258 “	12
1999	310 “	52 “	516 “	258 “	12
2000	310 “	52 “	516 “	258 “	12
2001	310 “	52 “	516 “	258 “	12
2002	310 “	52 “	516 “	258 “	12
2003	350	55	550	267	12
2004	400	60	600	267	12
2005	400	60	600	267	12
2006	450	60	600	267	12
2007	450	60	600	267	12
2008	500	60	600	267	12
2009	500	60	600	267	12
2010	500	60	600	267	12
2011	500	60	600	267	12
2012	500	60	600	267	12
2013	500	55	500	267	12
2014	500	55	400	267	12
2015	500	50	300	267	12
2016	500	50	300	267	12
2017	500	50	300	267	7

Nella tabella che segue, invece, vengono riportati i montanti degli affitti, calcolati con gli interessi legali, alla fine dei rispettivi anni di competenza (il 2017 al 31/7):

----- montanti annuali (in €) -----				
Anno	Appartamento Leone Mucci 11	Box auto Leone Mucci 11	Locale Leone Mucci 267	Appartamento San Menaio
1997	624	105	1.039	519
1998	3.821	641	6.360	3.180
1999	3.771	632	6.276	3.138
2000	3.771	632	6.276	3.138
2001	3.791	636	6.310	3.154
2002	3.781	634	6.293	3.147
2003	4.269	671	6.708	3.256
2004	4.865	730	7.298	3.248
2005	4.865	730	7.298	3.248
2006	5.473	730	7.298	3.248
2007	5.473	730	7.298	3.248
2008	6.098	732	7.317	3.256
2009	6.098	732	7.317	3.256
2010	6.032	724	7.239	3.221
2011	6.049	726	7.259	3.230
2012	6.082	730	7.259	3.248
2013	6.082	669	6.082	3.248
2014	6.032	664	4.826	3.221
2015	6.016	602	3.610	3.213
2016	6.007	601	3.604	3.207
2017	3.501	350	2.102	1.869

In quest'altra tabella vengono riportati i valori attuali dei suddetti montanti annuali:

----- montanti annuali alla attualità (in €) -----				
Anno	Appartamento Leone Mucci 11	Box auto Leone Mucci 11	Locale Leone Mucci 267	Appartamento San Menaio
1997	903	152	1.504	751
1998	5.341	896	8.890	4.445
1999	5.177	867	8.616	4.308
2000	5.082	851	8.458	4.229
2001	4.976	834	8.283	4.140
2002	4.850	813	8.072	4.037
2003	5.348	840	8.403	4.079
2004	5.972	896	8.960	3.987
2005	5.851	877	8.777	3.906
2006	6.445	859	8.595	3.825
2007	6.308	841	8.412	3.744
2008	6.845	821	8.214	3.655
2009	6.663	799	7.994	3.557
2010	6.530	783	7.837	3.487
2011	6.458	775	7.750	3.448
2012	6.341	761	7.568	3.386
2013	6.188	680	6.188	3.305
2014	6.077	669	4.862	3.245
2015	6.031	603	3.619	3.221
2016	6.010	601	3.606	3.208
2017	3.501	350	2.102	1.869

Ora possiamo ottenere i richiesti importi complessivi all'attualità come somma dei precedenti montanti:

-----importi complessivi alla attualità (in €)-----			
Appartamento Leone Mucci 11	Box auto Leone Mucci 11	Locale Leone Mucci 267	Appartamento San Menaio
116.897	15.568	146.710	73.832

Conclusioni.

Se gli immobili fossero stati affittati, in questi ultimi 20 anni, avrebbero prodotto i redditi testé calcolati.

Riguardo al box-auto di Corso Leone Mucci 11, è opportuno rilevare che esso pur non essendo, in senso stretto, una pertinenza dell'appartamento di Corso Leone Mucci 11, pur essendo dotato di autonoma capacità di reddito, è comunque connesso all'appartamento stesso sia per la sicurezza dell'automobile e sia per la comodità di avere un box proprio sotto casa. Identico concetto proviene dalla normativa sui parcheggi.

Tanto dovevo.

Foggia, 13/9/2017

IL C.T.U.

Ing. Carlo Salvemini

Ing. Carlo Salvemini

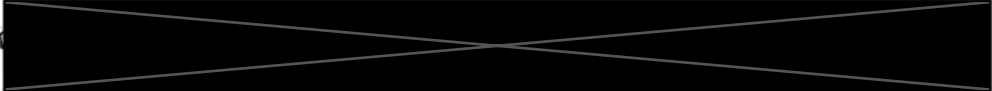
Via Trieste, 7

71100 Foggia

TRIBUNALE DI FOGGIA

1^ SEZIONE CIVILE

Oggetto:

- consulenza tecnica d'ufficio;
- 
- procedura: 93000219/2007;
- giudice relatore: dott.ssa Tiziana La Gioia.

ALLEGATI

INDICE DEGLI ALLEGATI

- 1 verbale 1^ riunione preliminare
- 2 verbale 2^ riunione preliminare
- 3 verbale 1° sopralluogo
- 4 verbale 2° sopralluogo
- 5 pianta catastale dell'appartamento di Corso Leone Mucci 11
- 6 pianta catastale del box-auto di Corso Leone Mucci 11
- 7 pianta catastale del locale di Corso Leone Mucci 267
- 8 pianta catastale dell'appartamento di San Menaio
- 9 visura catastale dell'appartamento di Corso Leone Mucci 11
- 10 visura catastale del box-auto di Corso Leone Mucci 11
- 11 visura catastale del locale di Corso Leone Mucci 267
- 12 visura catastale dell'appartamento di San Menaio
- 13 ispezione ipotecaria dell'appartamento di Corso Leone Mucci 11
- 14 ispezione ipotecaria del box-auto di Corso Leone Mucci 11
- 15 ispezione ipotecaria del locale di Corso Leone Mucci 267
- 16 ispezione ipotecaria dell'appartamento di San Menaio
- 17 ispezione ipotecaria delle formalità presenti
- 18 tabella dei tassi legali
- 19 schema di calcolo degli interessi e dei montanti

1^a RIUNIONE PRELIMINARE VERBALE

Nell'udienza del 12 settembre 2016 fu convocata, per il giorno 21 settembre 2016, alle ore 16,30, presso il Tribunale Civile di Foggia, la riunione preliminare finalizzata all'inizio delle operazioni preliminari da parte del CTU, Ing. Carlo Salvemini. A tale riunione è presente soltanto il sottoscritto CTU che, non vedendo arrivare nessuno, ha telefonato all'Avv. Rutigliano, il quale gli ha annunciato di aver avvisato a tempo debito il suo cliente Sig. Petrella Roberto, e all'Avv. Pagliaro, il quale ha pure confermato di aver avvisato per tempo il curatore fallimentare Dr. Piccinillo. Dalle suddette telefonate lo scrivente ha conservato traccia nel proprio telefono cellulare. —

Lo scrivente si riserva di firmare una nuova data per un secondo tentativo di riunione preliminare d'urgenza con comunicazione agli avvocati delle parti.

Il verbale viene scritto e chiuso alle ore 17,23.

Tribunale, 21/9/2016

Ing. Carlo Salvemini

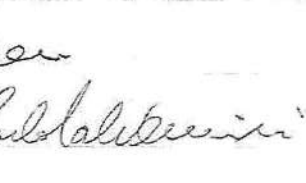
A.L. 2

2^a RIUNIONE PRELIMINARE VERBALE

Oggi, ventinove settembre decembre/arredici,
alle ore 16,30, nei locali del Tribunale di
Foggia, giunta convocazione via PEC del
ventuno settembre, inviata a tutte le parti
in giudizio, immagini al sottoscritto CTU dott.
ing. Carlo Calabrese, sono presenti per il
consenso Petrola Enrico Antonio (oggetto
già dichiarato fallito con sentenza del Tribunale
di Lucera del 27/2/1996) l'Avv. Benedetto Pa-
glione nonché il dott. Vincenzo Piccirilli quale
curatore fallimentare (ai soli fini dell'adempimen-
to delle procedure di concordato fallimentare
omologato con sentenza del Tribunale di Lucera
n. 212/10 del 7/5/2010).

Dopo un breve colloquio intercorso per avere
chiarimenti in ordine ad alcune questioni
relative alle contrattazioni in questione, la
riunione viene chiusa alle ore 17,00.

La scrivente CTU si riserva di comunicare alle
parti la data per l'adempimento delle operazioni
previste. Del che si verbalizza. L.C.S.

  
by Carlo Calabrese

Verbale di rogatorio

Il giorno 30 maggio 2017, alle ore 9,30,
mi sono recato in S. Severo in Via Leone Duci, 18
ove era già presente la prof.ora Petrella Maria
Giuseppina Stefania la quale gentilmente mi
ha accompagnato nell'appartamento paterno a
mi ha consentito di visionare la vicenda,
ing. Carlo Saldeci, CTU nella divisione
94600219/2007, ha letto alle Signe Petrella i
giurati fatti a base delle sue fatture per la
Kivert, presso la visione dell'appartamento, delle
sue condizioni generali di manutenzione e di
esposizione. La Signe Petrella accompagna il
rottonito a visionare anche l'immobile di
Corso Leone Duci, 167. La vicenda si riferisce a
riscaldamento delle fatture sempre intestate
a papà. Alla visione non viene compiuto
l'anticipo previsto dal Giudice bensì solo la parte
della Signe Petrella Maria Giuseppina Stefania
per € 160,00. Nel rogatorio viene richiesto
il giurato verbale da visionare detto e rottonito
dai due fratelli.

by Carlo Saldeci

Petrella Maria Giuseppina Stefania

Verbale di sopralluogo

Il giorno 20 giugno 2017, alle ore 9,00, mi sono recato in San Saba in Via
 Leonardo da Vinci n. 11 dove era già presente il Sig.
 Petrelli Arcangelo Michele il quale gentilmente
 mi ha accompagnato nel box n. 5, mi ha
 permesso di visionare e fotografare. Il Sig.
 Petrelli mi ha anche accompagnato nell'ap-
 partamento al 1° piano dove lo scrivente ha
 effettuato alcune fotografie. Successivamente,
 con la permissione dello scrivente, siamo andati
 in S. Barbara dove ho potuto visionare e fotografare
 l'immobile in questione. Lo scrivente si riserva
 di rendere conto delle proprie osservazioni diretta-
 mente in forma. Il sig. Petrelli ha mostrato
 ricevuto dal Confindustria n. 160,00 a favore
 dello scrivente C.T.U. Nel sopralluogo si è visto
 il fronte stradale che via Cella e 2° fronte
 alla via 30.

by ~~Carlo~~

Petrelli Arcangelo Michele

MODULARIO
2 100 366

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

P. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1974 N. 42

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di San Severo

Via Leone Muss. n. 6

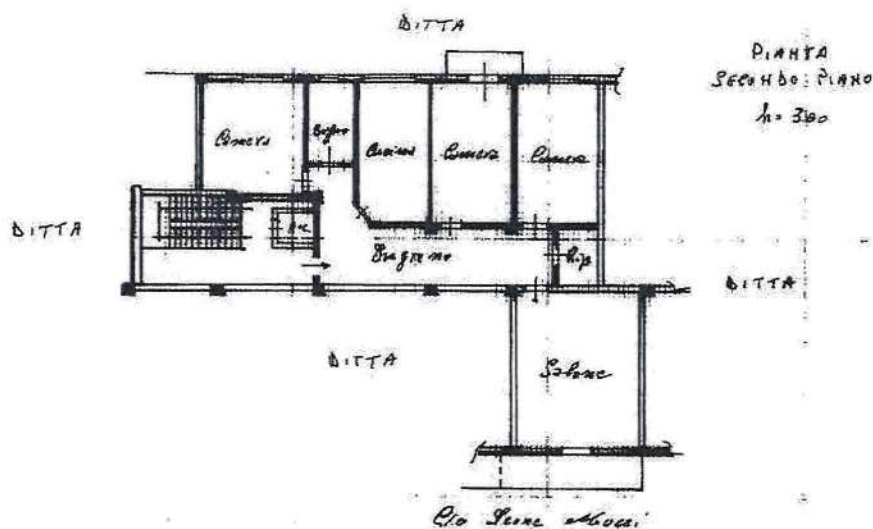
Ditta *Coop. ed. n. 10 e San Giovanni S. P. 8-9-1943*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Foggia

Scala B

Fig. 31/c
Part. 848
mappe 4318



PIANTA
SECONDO PIANO
n. 300

Rip.
suo ripartito
in 6° piano



01407204

ORIENTAMENTO



Scala di 1:50

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DITTA
PROT. A

SCHEDA

C

N° 0094634

Compilata dal *REA. LUIGI BONCHI*
(Titolare tecnico e cognome del tecnico)

Iscritta all'Albo dei *Geometri*
della Provincia di *Foggia*
n. *6-3-71*

firmata da *Carlo Salvemini*

At - Situazione al 06/10/2016 - Comune di SAN SEVERO (158) - < Foglio: 31 Particella: 4202 - Subalterno 29 >
UCCI n. 11 piano: 2-6;

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

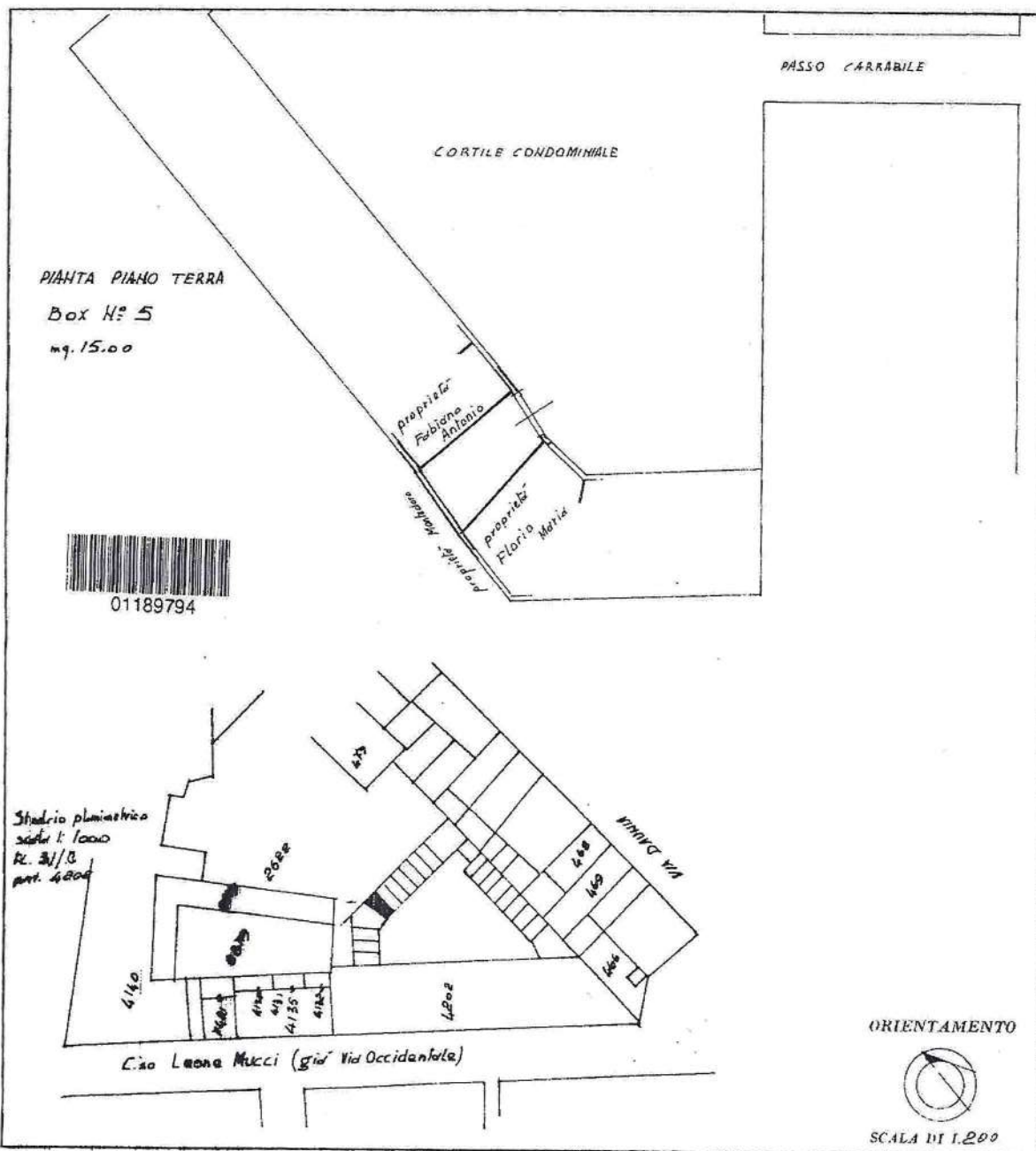
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN SEVERO Via C.so Leone Mucci 11

Ditta PETRELLA MICHELE nato a San Severo il 31-10-1927

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <u>2389/80</u>	F° <u>31/c</u> part. <u>4202</u> nb. <u>43</u>

Compilata dal geometra
Michele Giustina
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Foggia
DATA
Firma: [Signature]

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN SEVERO via C.S. L. MUCCI civ. 267**PIANTA PIANO TERRA**

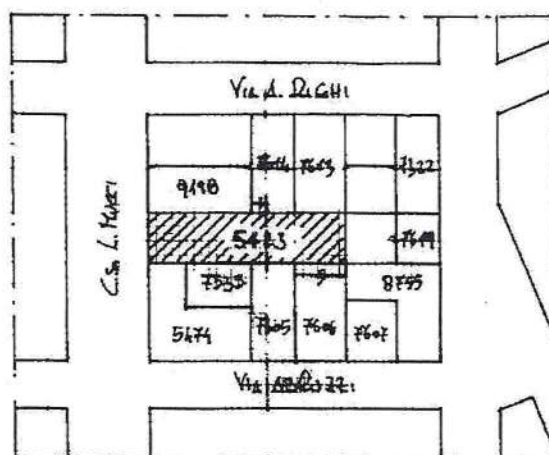
Hm = m 3,65 Mq 150

**STRALCIO CATASTALE**

SCALA 1:1000

Foglio 31/A NCEU

P.LLA 5423

**ORIENTAMENTO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. ☐Denuncia di variazione ☒Compilata dal GEOM. PALLETTA
(Titolo, cognome e nome)LEONARDOIscritto all'albo de GEOMETRIdella provincia di FGdata 06/10/2016 - Fatt. di scala: 1:1Firma Leonardo PallettaData presentazione: 13/04/2000 - Data: 06/10/2016 - n. FG0185555 - Richiedente SALVEMINI CARLO
Tot. schede 225 Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

ALL. 8

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 366

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

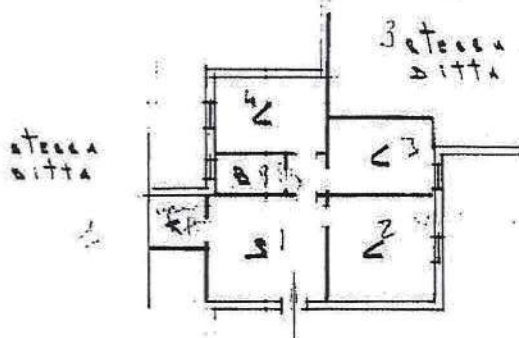
Lire
30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1928, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vico Gargano via l. n. 89 - San MeritoDitta Basso Luigi nato a Foggia il 21.12.1937Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia

Piano rialzato
Interno n. 2
H = m. 3.00



05392600

ORIENTAMENTO



SCALA DI: 1:1000

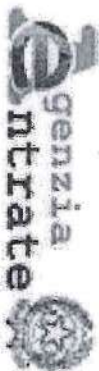
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

F. 2
PART. 1309
Sub. 4

Compilata dal geom. MicheleLicciardelloIscritto all'Albo de Geometridella Provincia di FoggiaDATA 21.1.1975Firma: geom. Licciardello



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.12.21 Segue

Visura n.: FG0185534 Pag: 1

Att. 9/1



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

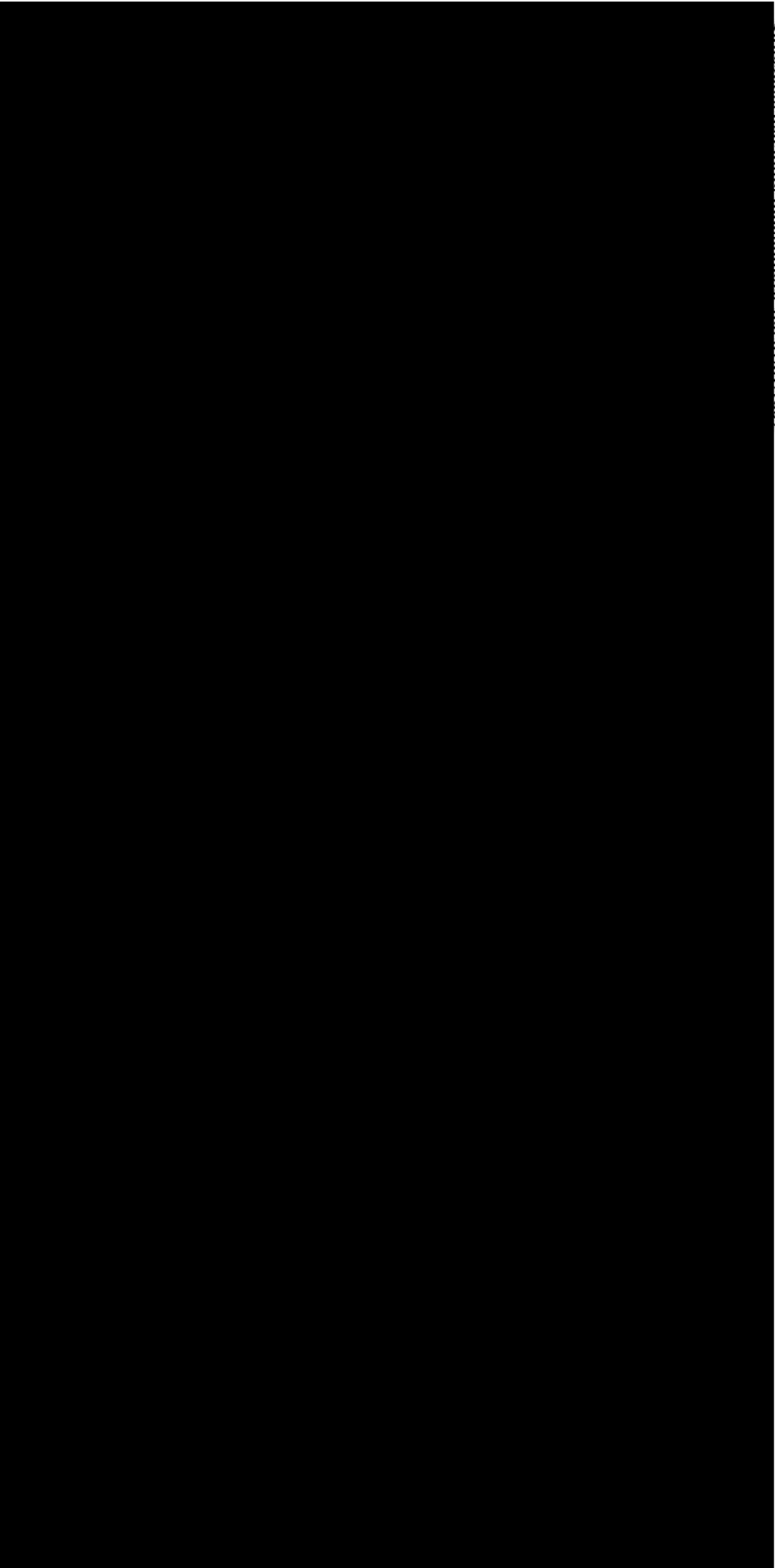
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

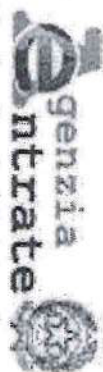
Data: 06/10/2016 - Ora: 09.12.21 Segue

Visura n.: FG0185534 Pag: 2

Situazione dall'unità immobiliare dal 01/01/1902



9/2



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.12.21 Fine

Visura n.: FG0185534 Pag: 3

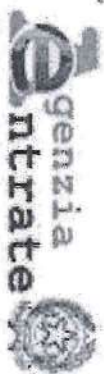
Visura ordinaria

Richiedente: SALVEMINI CTU

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenti e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

9/3



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

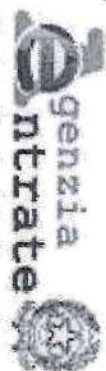
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.12.38 Segue

Visura n.: FG0185536 Pag: 1

Att. 10/1



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

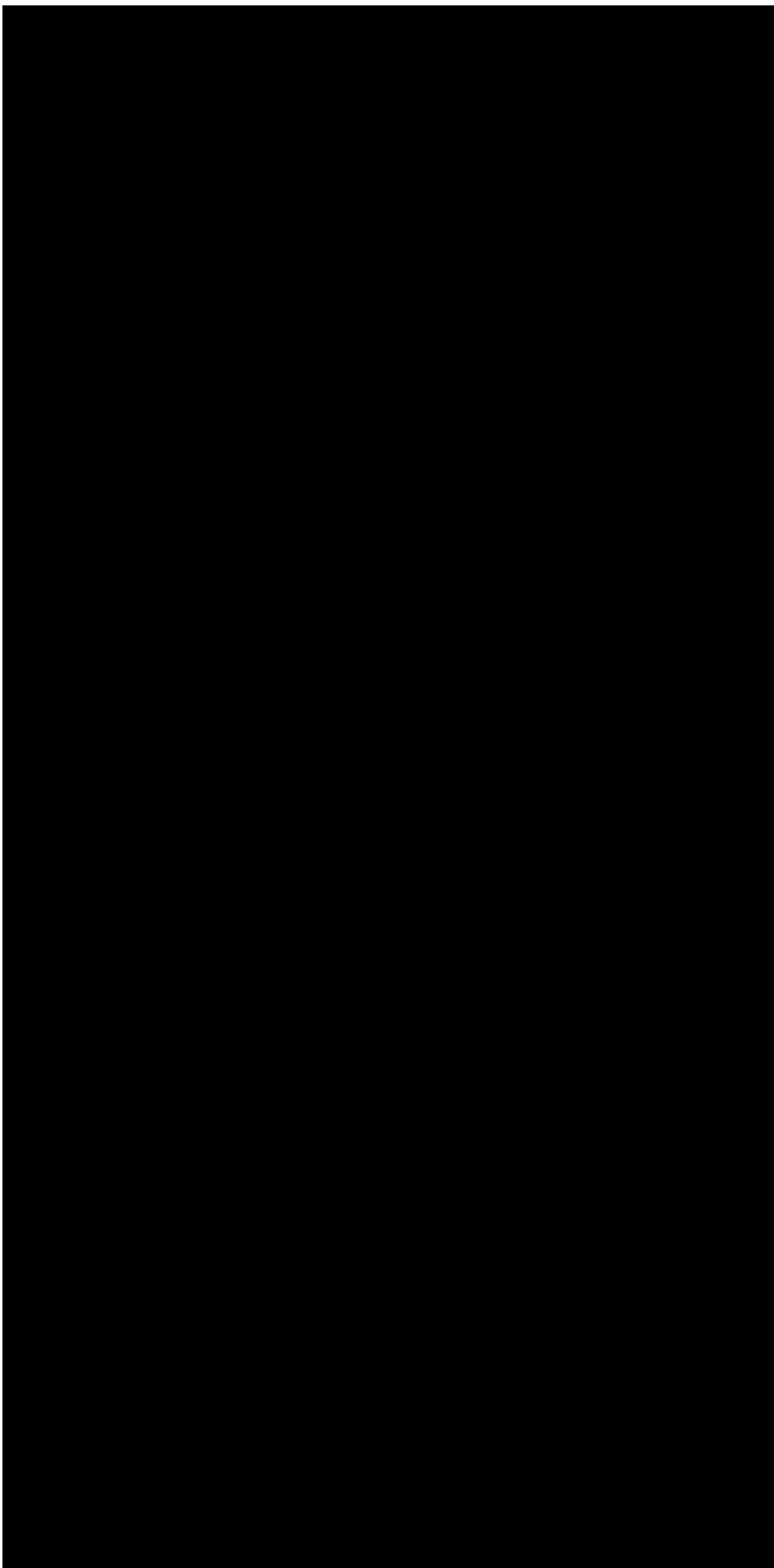
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.12.38 Segue

Visura n.: FG0185536 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1980



10/2



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.12.38 Fine

Visura n.: FG0185536 Pag: 3

10/3



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.13.17 Segue

Visura n.: FG0185537 Pag: 1

Att. 14/1



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.13.17 Segue
Visura n.: FG0185537 Pag: 2

Notifica	-	Partita	1024556	Mod.58	5887
Annotazioni	-	classemento proposto e validato (D.M. 701/94)			

Situazione degli intestati dal 13/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETRELLA Arcangelo;MICHELE nato a SAN SEVERO il 25/05/1966	PTRRNG66E251158U*	(1) Proprietà per 1/5
2	PETRELLA Enrico Antonio nato a SAN SEVERO il 09/09/1956	PTBNCN56P091158G*	(1) Proprietà per 1/5
3	PETRELLA Maria Giuseppina;STEFANIA nata a SAN SEVERO il 26/12/1954	PTRMGS54T661158D*	(1) Proprietà per 1/5
4	PETRELLA Mariela nata a SAN SEVERO il 18/09/1959	PTRM LN59P581158K*	(1) Proprietà per 1/5
5	PETRELLA Roberto nato a SAN SEVERO il 15/09/1961	PTRRRT61P151158J*	(1) Proprietà per 1/5
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 13/04/2000 in atti dal 13/04/2000 Registrazione: AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ABITAZIONE LABORATORIO			
ARTIGIANALE- DEPOSITO (n. 000389-1/2000)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente relativa ad atto del 09/07/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Foglio Particella Sub Zona Micro Categoria Classe Consistenza Superficie Rendita		
1	Urbana 31 5423 1 1 Zona A/3 3 5 vani		CLASSAMENTO del 09/07/1979 in atti dal 08/02/2000 (n. 2326.4/1979)
Indirizzo CORSO MUCCI LEONE n. 267 piano: T;			
Notifica 256/2000			
Partita 1024556 Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Foglio Particella Sub Zona Micro Categoria Classe Consistenza Superficie Rendita		
1	31 5423 1 1 Zona A/3 3 5 vani		DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 10/10/1997 in atti dal 27/07/1998 (n. 5759.1/1998)
Indirizzo CORSO MUCCI LEONE n. 267 piano: T;			
Notifica			
Partita 1024556 Mod.58			



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

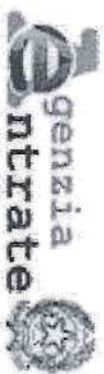
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.13.17

Segue

Visura n.: FG0185537 Pag: 3

11/3



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.13.17 Segue

Visura n.: FG0185537 Pag.: 4

ALL 11/4



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.13.17 Fine

Visura n.: FG0185537 Pag: 5

11/5

Unità immobiliari n. I

Ricevuta n. 52678

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: SALVEMINI CTU

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

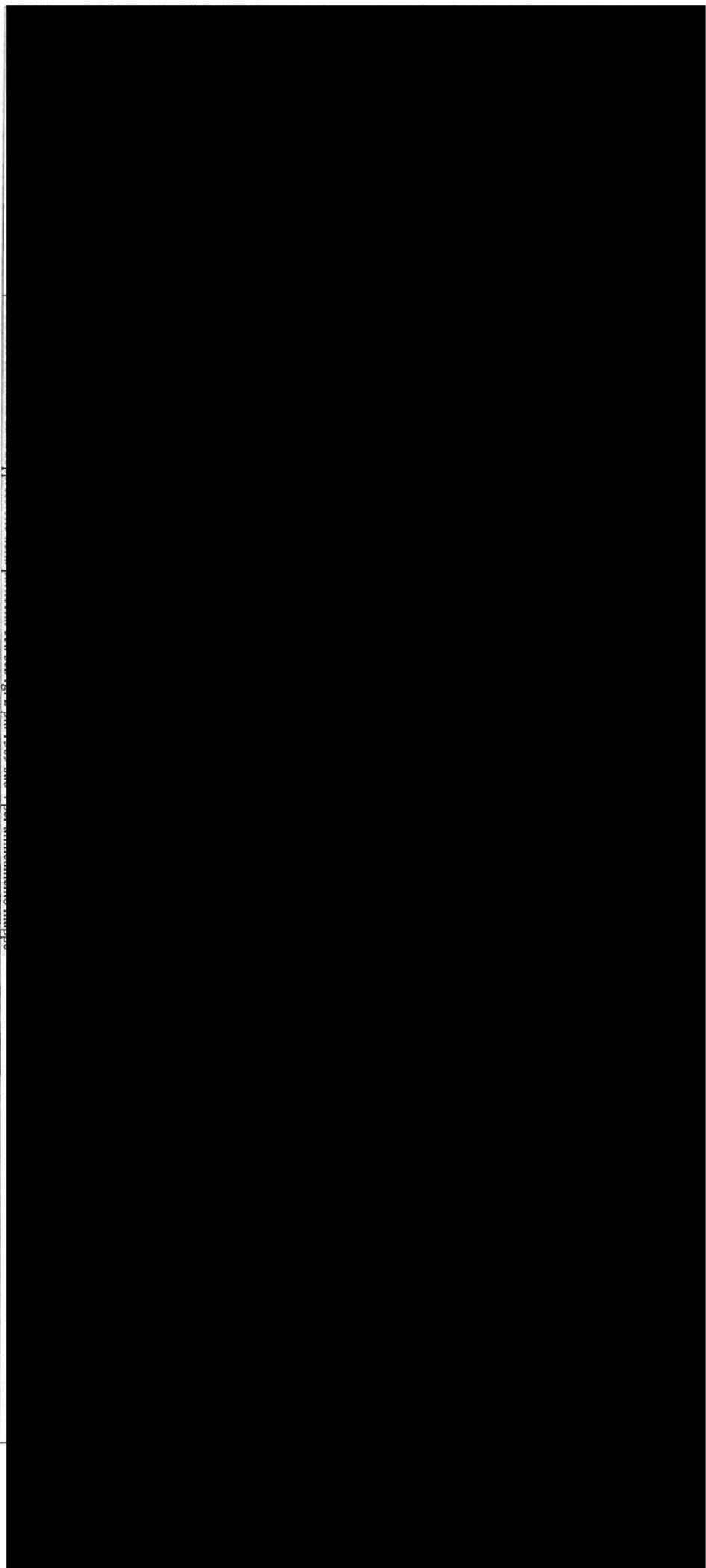
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.14.47 Segue

Visura n.: FG0185542 Pag: 1

ALL 12/1





Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

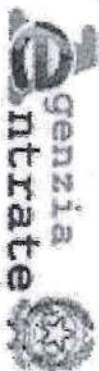
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.14.47

Segue

Visura n.: FG0185542 Pag: 3

12/3



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2016

Data: 06/10/2016 - Ora: 09.14.47 Fine

Visura n.: FG0185542 Pag: 4

12/4



114055 del 2016

3

del 2016

016 09:37:26

*

2

3



ALL. 14

2016 Ora 09:38:35
Pag. 1 - Fine

114055 del 2016

3

del 2016

016 09:38:25

2016 Ora 09:42:44
Pag. 1 - Fine

14055 del 2016

el 2016

6 09:42:09



ALL. 16/

/2016 Ora 09:35:42
Pag. 1 - Fine

G 114038 del 2016

2

del 2016

016 09:35:35

*



2016 Ora 09:34:51
Pag. 1 - Fine

114038 del 2016

del 2016

016 09:33:56

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. FG 114055 del 2016

Ispezione n. FG 114061/5 del 2016

Inizio ispezione 06/10/2016 09:38:25

Tassa versata € 4,00

Richiedente SALVEMINI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6819

Registro particolare n. 5260

Presentazione n. 27 del 29/04/1998

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/03/1998

Notaio FRANCESCO PAOLO LOPS

Sede SAN SEVERO (FG)

Numero di repertorio 45339

Codice fiscale LPS FNC 52E07 I158 B

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 312 VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte - Successione testamentaria -

Rinuncia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I158 - SAN SEVERO (FG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31

Natura X - FABBRICATO

Indirizzo CORSO LEONE MUCCI

Particella 5423

Consistenza -

Subalterno -

N. civico 267

Immobile n. 2

Comune I158 - SAN SEVERO (FG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31

Natura A - APPARTAMENTO

Indirizzo CORSO LEONE MUCCI

Particella 4202

Consistenza -

Subalterno 29

N. civico 11

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. FG 114055 del 2016

Ispezione n. FG 114061/5 del 2016

Inizio ispezione 06/10/2016 09:38:25

Tassa versata € 4,00

Richiedente SALVEMINI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6819

Registro particolare n. 5260

Presentazione n. 27

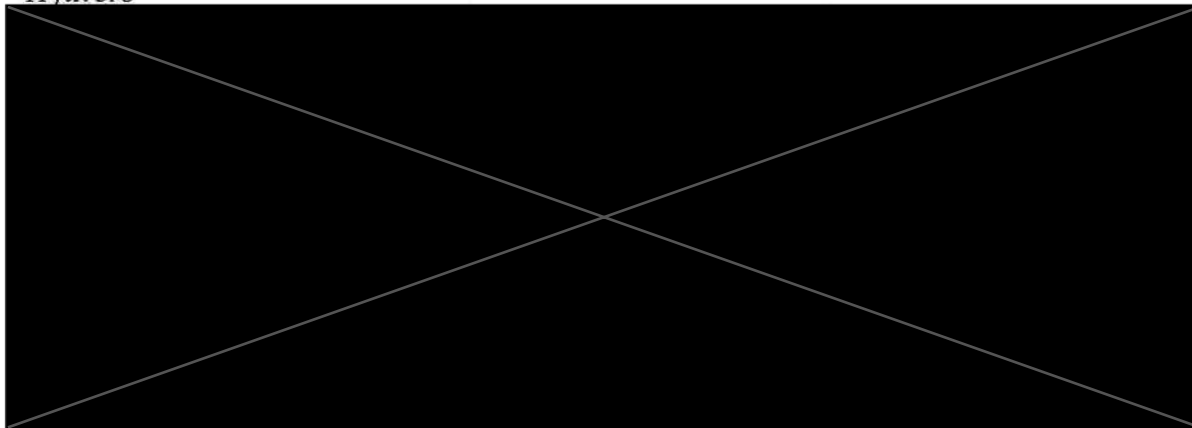
del 29/04/1998

Immobile n. 3

Comune	I158 - SAN SEVERO	(FG)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	31	Particella	4202	Subalterno 43
Natura	G - GARAGE O AUTORIMESSA		Consistenza	-	
Indirizzo	CORSO LEONE MUCCI				N. civico 11

Sezione C - Soggetti

A favore



Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL TENORE DELLA SCHEDA TESTAMENTARIA E' IL SEGUENTE: "TESTAMENTO IO SOTTOSCRITTO PETRELLA' MICHELE CIRO, NATO A SAN SEERO 31/10/1927= RESIDENTE IN SAN SEVERO IN VIA CORSO LEONE MUCCI N 11-, COL ----- PRESENTE NOMINO EREDE UNIVERSALE DI TUTTO IL MIO PATRIMONIO, QUALE E QUANTO SARA', AL MOMENTO DELLA MIA MORTE, MIA MOGLIE CASIGLI ANTONIETTA NATA A SAN SEVERO CORSO LE IL 27/08/1932 - CON ME CONVIVENTE. ----- PRECISO CHE HO GIA' PROVVEDUTO IN VITA A FARE DELLE DONAZIONE IN FAVORE DEI MIEI FIGLI STEFANIA, ROBERTO, ENRICO, IN NODO DA TACITARE IL LORO DIRITTO SULLA QUOTA RISERVATA PER LEGGE A CIASCUNO DI LORO, MENTRE PER I MIEI 2 FIGLI MARILENA ED ARCANGELO, PROVVEDERO' NELLA STESSA MANIERA NEL PROSSIMO FUTURO. ----- VOGLIO CHE NEL CASO IN CUI QUALCUNO DEI MIEI FIGLI NON RISPETTI LE MIE VOLONTA', GLI SIA RISERVATO SOLO LA QUOTA DI LEGITTIMA DELLA QUALE SCOMPUTARE SEMPRE CIO' CHE HA AVUTOO AVRA' DA ME' IN VITA. I MIEI FIGLI DOVRANNO RISPETTARE IN TUTTO E PER TUTTO A I DESIDERI DI MIA MOGLIE E DOVRANNO ASSISTERLA SIA MATERIALMENTE CHE MORALMENTE. SAN SEVERO 30= GIUGNO 1995= ----- MICHELE

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. FG 114055 del 2016

Ispezione n. FG 114061/5 del 2016

Inizio ispezione 06/10/2016 09:38:25

Tassa versata € 4,00

Richiedente SALVEMINI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6819

Registro particolare n. 5260

Presentazione n. 27 del 29/04/1998

PETRELLA" FA PARTE DELL'EREDITA':-LOCALE AL PIANO TERRA SITO IN SAN SEVERO, CORSO LEONE MUCCI N.267, RIPOSTATO NEL N.C.E.U. INSIEME A MAGGIOR CONSISTENZA AL FOGLIO 31, PARTICELLA 5423;-APPARTAMENTO IN SAN SEVERO IN CORSO LEONE MUCCI N.11, AL SECONDO PIANO, RIPOSTATO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 31, PARTICELLA 4202 SUB.29;-LOCALE BOX IN SAN SEVERO IN CORSO LEONE MUCCI N.11, AL PIANO TERRA, RIPOSTATO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 31, PARTICELLA 4202 SUB.43;-APPARTAMENTO IN VICO DEL GARGANO, LOCALITA' SAN MENAIO, AL PIANO TERRA, INTERNO DUE, RIPOSTATO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 2, PARTICELLA 1309 SUB.4; E LA PERSONA INDICATA NEL TESTAMENTO COME "EREDE" E' LA MOGLIE DEL DE-FUNTO SIGNORA: -CASIGLIO ANTONIA, NATA A SAN SEVERO (FG) IL 27 AGOSTO 1932, C.F.: CSG NTN 32M67 I158E, A SUA VOLTA DEFUNTA.

17/4

ipotecaria

6 Ora 09:39:39

Pag. 1 - segue

4055 del 2016

016

38:25

21/02/2000

187

29

43

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. FG 114055 del 2016

Ispezione n. FG 114061/6 del 2016

Inizio ispezione 06/10/2016 09:38:25

Tassa versata € 4,00

Richiedente SALVEMINI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3064

Registro particolare n. 2150

Presentazione n. 37 del 21/02/2000

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 15 metri quadri

Indirizzo RIMESSE, AUTORIMESSE
CORSO LEONE MUCCI N.11, INT.5, P.T. N. civico -

Immobile n. 3

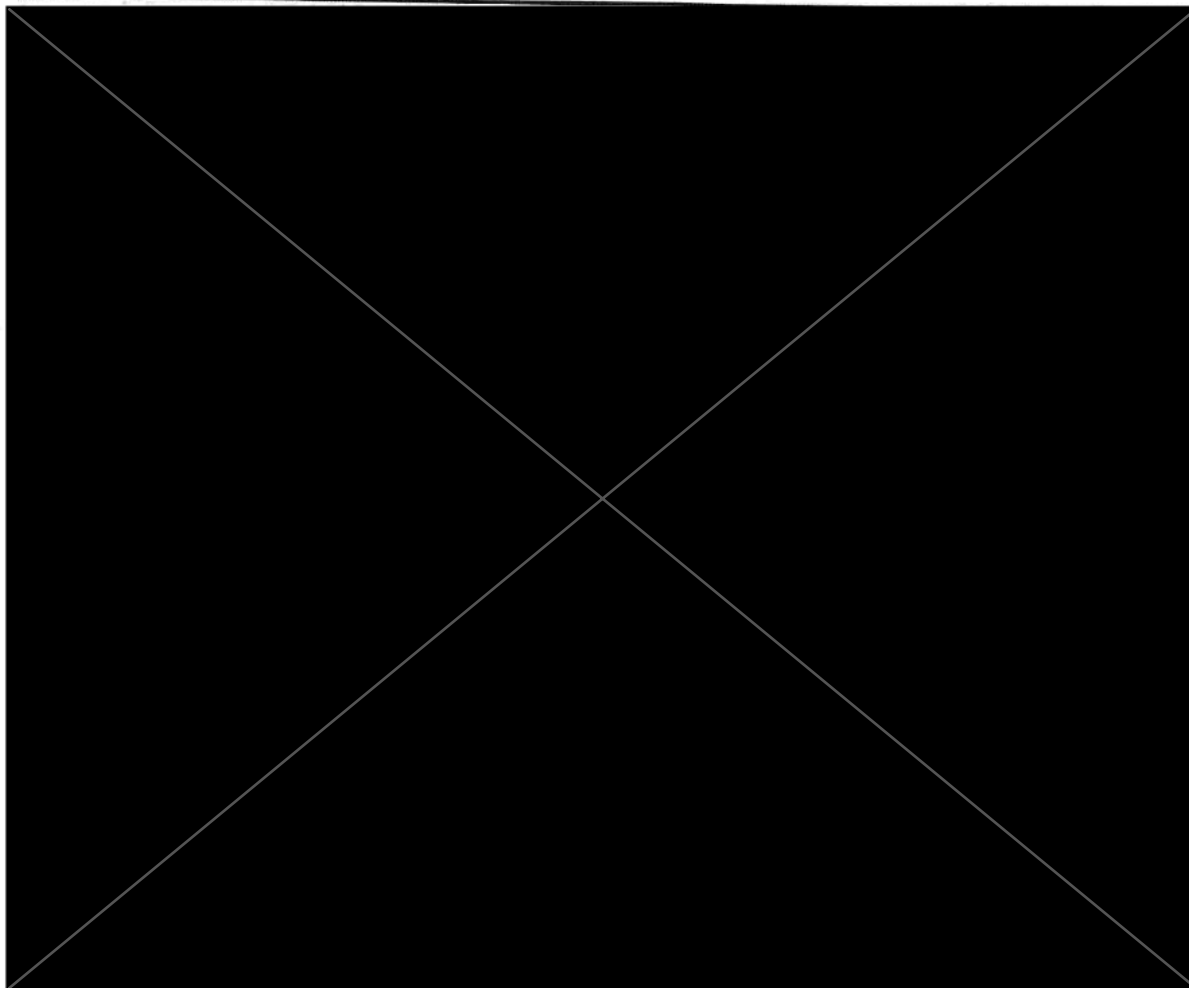
Comune I158 - SAN SEVERO (FG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 5423 Subalterno 1

Natura A - APPARTAMENTO Consistenza

Indirizzo CORSO LEONE MUCCI N.267, P.T. N. civico -



17/6

ipotecaria

6 Ora 09:39:39

Pag. 3 - Fine

4055 del 2016

016

38:25

21/02/2000

D -FIGLIO-3)
MICHELE -

ipotecaria

6 Ora 09:40:10

Pag. 1 - segue

4055 del 2016

016

38:25

24/11/1999

0

29

11

17/8

ipotecaria

6 Ora 09:40:10

Pag. 2 - Fine

4055 del 2016

016

38:25

24/11/1999

43

11

1

267

ANTONIO

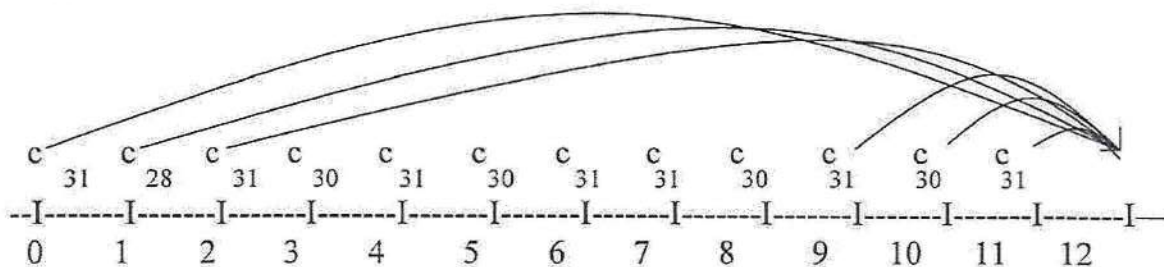
**TABELLA DEI TASSI DI INTERESSE LEGALE
dal 1942 ad oggi**

PERIODO	NORME	TASSO DI INTERESSE
21.04.1942 – 15.12.1990	art. 1284 cod. civ.	5.00 %
16.12.1990 – 31.12.1996	L. 353/90 e L. 408/90	10.00 %
01.01.1997 – 31.12.1998	L. 662/96	5.00 %
01.01.1999 – 31.12.2000	DM Tesoro 10.12.1998	2,50 %
01.01.2001 – 31.12.2001	DM Tesoro 11.12.2000	3,50 %
01.01.2002 – 31.12.2003	DM Economia 11.12.2001	3,00 %
01.01.2004 – 31.12.2007	DM Economia 01.12.2003	2,50 %
01.01.2008 – 31.12.2009	DM Economia 12.12.2007	3,00 %
01.01.2010 – 31.12.2010	DM Economia 04.12.2009	1,00 %
01.01.2011 – 31.12.2011	DM Economia 07.12.2010	1,50 %
01.01.2012 – 31.12.2013	DM Economia 12.12.2011	2,50 %
01.01.2014 – 31.12.2014	DM Economia 13.12.2013	1.00 %
01.01.2015 – 31.12.2015	DM Economia 11.12.2014	0,50 %
01.01.2016 – 31.12.2016	DM Economia 11.12.2015	0,20 %
01.01.2017	DM Economia 07.12.2016	0,10 %

ALC. 19/1

CALCOLO DEI MONTANTI ANNUALI DEGLI AFFITTI

schema di calcolo



$$\begin{aligned}
 I &= C i t_1 + C i t_2 + C i t_3 + \dots + C i t_{10} + C i t_{11} + C i t_{12} = \\
 &= C i (t_1 + t_2 + t_3 + \dots + t_{10} + t_{11} + t_{12}) = \\
 &= C i (365 + 334 + 306 + \dots + 92 + 61 + 31) / 365 = \\
 &= C * i * 2382 / 365 = C * i * 6,526
 \end{aligned}$$

a) appartamento di Corso Leone Mucci 11:

$$1997: I = 310 * 5\% * 61/365 + 310 * 5\% * 31/365 = 310 * 5\% * 92/365 = 4 \text{ €}$$

$$M = C + I = 2 * 310 + 4 = 624 \text{ €}$$

$$1998: I = 310 * 5\% * 6,526 = 101 \text{ €}$$

$$M = 12 * 310 + 101 = 3.720 + 101 = 3.821 \text{ €}$$

$$1999: M = 12 * 310 + 310 * 2,5\% * 6,526 = 3.720 + 51 = 3.771 \text{ €}$$

$$2000: M = 12 * 310 + 310 * 2,5\% * 6,526 = 3.771 \text{ €}$$

$$2001: M = 12 * 310 + 310 * 3,5\% * 6,526 = 3.720 + 71 = 3.791 \text{ €}$$

$$2002: M = 12 * 310 + 310 * 3\% * 6,526 = 3.720 + 61 = 3.781 \text{ €}$$

$$2003: M = 12 * 350 + 350 * 3\% * 6,526 = 4.200 + 69 = 4.269 \text{ €}$$

$$2004: M = 12 * 400 + 400 * 2,5\% * 6,526 = 4.800 + 65 = 4.865 \text{ €}$$

$$2005: M = 12 * 400 + 400 * 2,5\% * 6,526 = 4.865 \text{ €}$$

$$2006: M = 12 * 450 + 450 * 2,5\% * 6,526 = 5.400 + 73 = 5.473 \text{ €}$$

$$2007: M = 12 * 450 + 450 * 2,5\% * 6,526 = 5.473 \text{ €}$$

$$2008: M = 12 * 500 + 500 * 3\% * 6,526 = 6.000 + 98 = 6.098 \text{ €}$$

$$2009: M = 12 * 500 + 500 * 3\% * 6,526 = 6.098 \text{ €}$$

$$2010: M = 12 * 500 + 500 * 1\% * 6,526 = 6.000 + 32 = 6.032 \text{ €}$$

$$2011: M = 12 * 500 + 500 * 1,5\% * 6,526 = 6.000 + 49 = 6.049 \text{ €}$$

$$2012: M = 12 * 500 + 500 * 2,5\% * 6,526 = 6.000 + 82 = 6.082 \text{ €}$$

$$2013: M = 12 * 500 + 500 * 2,5\% * 6,526 = 6.082 \text{ €}$$

$$2014: M = 12 * 500 + 500 * 1\% * 6,526 = 6.032 \text{ €}$$

$$2015: M = 12 * 500 + 500 * 0,5\% * 6,526 = 6.000 + 16 = 6.016 \text{ €}$$

$$2016: M = 12 * 500 + 500 * 0,2\% * 6,526 = 6.000 + 7 = 6.007 \text{ €}$$

$$2017: M = 7 * 500 + 500 * 0,1\% * 652/365 = 3.500 + 1 = 3.501 \text{ €}$$

19/2

b) box-auto di Corso Leone Mucci 11:

$$1997: I = 52 * 5\% * 61/365 + 52 * 5\% * 31/365 = 52 * 5\% * 92/365 = 1 \text{ €}$$

$$M = C + I = 2 * 52 + 1 = 105 \text{ €}$$

$$1998: I = 52 * 5\% * 6,526 = 17 \text{ €}$$

$$M = 12 * 52 + 17 = 624 + 17 = 641 \text{ €}$$

$$1999: M = 12 * 52 + 52 * 2,5\% * 6,526 = 624 + 8 = 632 \text{ €}$$

$$2000: M = 12 * 52 + 52 * 2,5\% * 6,526 = 632 \text{ €}$$

$$2001: M = 12 * 52 + 52 * 3,5\% * 6,526 = 624 + 12 = 636 \text{ €}$$

$$2002: M = 12 * 52 + 52 * 3\% * 6,526 = 624 + 10 = 634 \text{ €}$$

$$2003: M = 12 * 55 + 55 * 3\% * 6,526 = 660 + 11 = 671 \text{ €}$$

$$2004: M = 12 * 60 + 60 * 2,5\% * 6,526 = 720 + 10 = 730 \text{ €}$$

$$2005: M = 12 * 60 + 60 * 2,5\% * 6,526 = 730 \text{ €}$$

$$2006: M = 12 * 60 + 60 * 2,5\% * 6,526 = 730 \text{ €}$$

$$2007: M = 12 * 60 + 60 * 2,5\% * 6,526 = 730 \text{ €}$$

$$2008: M = 12 * 60 + 60 * 3\% * 6,526 = 720 + 12 = 732 \text{ €}$$

$$2009: M = 12 * 60 + 60 * 3\% * 6,526 = 732 \text{ €}$$

$$2010: M = 12 * 60 + 60 * 1\% * 6,526 = 720 + 4 = 724 \text{ €}$$

$$2011: M = 12 * 60 + 60 * 1,5\% * 6,526 = 720 + 6 = 726 \text{ €}$$

$$2012: M = 12 * 60 + 60 * 2,5\% * 6,526 = 730 \text{ €}$$

$$2013: M = 12 * 55 + 55 * 2,5\% * 6,526 = 660 + 9 = 669 \text{ €}$$

$$2014: M = 12 * 55 + 55 * 1\% * 6,526 = 660 + 4 = 664 \text{ €}$$

$$2015: M = 12 * 50 + 50 * 0,5\% * 6,526 = 600 + 2 = 602 \text{ €}$$

$$2016: M = 12 * 50 + 50 * 0,2\% * 6,526 = 600 + 1 = 601 \text{ €}$$

$$2017: M = 7 * 50 + 50 * 0,1\% * 652/365 = 350 + 0 = 350 \text{ €}$$

c) locale di Corso Leone Mucci 267:

$$1997: I = 516 * 5\% * 61/365 + 516 * 5\% * 31/365 = 516 * 5\% * 92/365 = 7 \text{ €}$$

$$M = C + I = 2 * 516 + 7 = 1.039 \text{ €}$$

$$1998: I = 516 * 5\% * 6,526 = 168 \text{ €}$$

$$M = 12 * 516 + 168 = 6.192 + 168 = 6.360 \text{ €}$$

$$1999: M = 12 * 516 + 516 * 2,5\% * 6,526 = 6.192 + 84 = 6.276 \text{ €}$$

$$2000: M = 12 * 516 + 516 * 2,5\% * 6,526 = 6.276 \text{ €}$$

$$2001: M = 12 * 516 + 516 * 3,5\% * 6,526 = 6.192 + 118 = 6.310 \text{ €}$$

$$2002: M = 12 * 516 + 516 * 3\% * 6,526 = 6.192 + 101 = 6.293 \text{ €}$$

$$2003: M = 12 * 550 + 550 * 3\% * 6,526 = 6.600 + 108 = 6.708 \text{ €}$$

$$2004: M = 12 * 600 + 600 * 2,5\% * 6,526 = 7.200 + 98 = 7.298 \text{ €}$$

$$2005: M = 12 * 600 + 600 * 2,5\% * 6,526 = 7.298 \text{ €}$$

$$2006: M = 12 * 600 + 600 * 2,5\% * 6,526 = 7.298 \text{ €}$$

$$2007: M = 12 * 600 + 600 * 2,5\% * 6,526 = 7.298 \text{ €}$$

$$2008: M = 12 * 600 + 600 * 3\% * 6,526 = 7.200 + 117 = 7.317 \text{ €}$$

$$2009: M = 12 * 600 + 600 * 3\% * 6,526 = 7.317 \text{ €}$$

$$2010: M = 12 * 600 + 600 * 1\% * 6,526 = 7.200 + 39 = 7.239 \text{ €}$$

19/3

2011: $M = 12 * 600 + 600 * 1,5\% * 6,526 = 7.200 + 59 = 7.259 \text{ €}$
 2012: $M = 12 * 600 + 600 * 2,5\% * 6,526 = 7.259 \text{ €}$
 2013: $M = 12 * 500 + 500 * 2,5\% * 6,526 = 6.000 + 82 = 6.082 \text{ €}$
 2014: $M = 12 * 400 + 400 * 1\% * 6,526 = 4.800 + 26 = 4.826 \text{ €}$
 2015: $M = 12 * 300 + 300 * 0,5\% * 6,526 = 3.600 + 10 = 3.610 \text{ €}$
 2016: $M = 12 * 300 + 300 * 0,2\% * 6,526 = 3.600 + 4 = 3.604 \text{ €}$
 2017: $M = 7 * 300 + 300 * 0,1\% * 652/365 = 2.100 + 2 = 2.102 \text{ €}$

d) appartamento di San Menaio

1997: $I = 258 * 5\% * 61/365 + 258 * 5\% * 31/365 = 258 * 5\% * 92/365 = 3 \text{ €}$
 $M = C + I = 2 * 258 + 3 = 519 \text{ €}$
 1998: $I = 258 * 5\% * 6,526 = 84 \text{ €}$
 $M = 12 * 258 + 168 = 3.096 + 84 = 3.180 \text{ €}$
 1999: $M = 12 * 258 + 258 * 2,5\% * 6,526 = 3.096 + 42 = 3.138 \text{ €}$
 2000: $M = 12 * 258 + 258 * 2,5\% * 6,526 = 3.138 \text{ €}$
 2001: $M = 12 * 258 + 258 * 3,5\% * 6,526 = 3.096 + 59 = 3.154 \text{ €}$
 2002: $M = 12 * 258 + 258 * 3\% * 6,526 = 3.096 + 51 = 3.147 \text{ €}$
 2003: $M = 12 * 267 + 267 * 3\% * 6,526 = 3.204 + 52 = 3.256 \text{ €}$
 2004: $M = 12 * 267 + 267 * 2,5\% * 6,526 = 3.204 + 44 = 3.248 \text{ €}$
 2005: $M = 12 * 267 + 267 * 2,5\% * 6,526 = 3.248 \text{ €}$
 2006: $M = 12 * 267 + 267 * 2,5\% * 6,526 = 3.248 \text{ €}$
 2007: $M = 12 * 267 + 267 * 2,5\% * 6,526 = 3.248 \text{ €}$
 2008: $M = 12 * 267 + 267 * 3\% * 6,526 = 3.256 \text{ €}$
 2009: $M = 12 * 267 + 267 * 3\% * 6,526 = 3.256 \text{ €}$
 2010: $M = 12 * 267 + 267 * 1\% * 6,526 = 3.204 + 17 = 3.221 \text{ €}$
 2011: $M = 12 * 267 + 267 * 1,5\% * 6,526 = 3.204 + 26 = 3.230 \text{ €}$
 2012: $M = 12 * 267 + 267 * 2,5\% * 6,526 = 3.248 \text{ €}$
 2013: $M = 12 * 267 + 267 * 2,5\% * 6,526 = 3.248 \text{ €}$
 2014: $M = 12 * 267 + 267 * 1\% * 6,526 = 3.221 \text{ €}$
 2015: $M = 12 * 267 + 267 * 0,5\% * 6,526 = 3.204 + 9 = 3.213 \text{ €}$
 2016: $M = 12 * 267 + 267 * 0,2\% * 6,526 = 3.204 + 3 = 3.207 \text{ €}$
 2017: $M = 7 * 267 + 267 * 0,1\% * 652/365 = 1.869 + 0 = 1.869 \text{ €}$