

TRIBUNALE DI NAPOLI

Corte di Appello di Napoli - II° Sezione civile

G.I. dott. Giovanni de Crecchio

Causa R.G. 4532/15

Consulenza tecnica d'ufficio

C.T. U. arch. Marina de Falco

INDICE

INTRODUZIONE

1. OGGETTO DEL MANDATO

pag.3

2. SOPRALLUOGHI ED INDAGINI

pag.4

3. RISPOSTE AI QUESITI

pag.4

3.1 PROCEDERE, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE

IN ATTI, A FORMARE DUE DISTINTE MASSE DEI BENI

CHE APPARTENEVANO A xxxxxxxxxxxxxx

(DECEDUTA IL 20.9.2007) E A xxxxxxxxxx

(DECEDUTO IL 1.6.2008) AL TEMPO DELL'APERTURA

DELLE RISPETTIVE SUCCESSIONI, (RELICTUM);

pag.5

3.2. PROCEDERE ALLA RIUNIONE FITTIZIA,

PER CIASCUNA MASSA, DEI BENI DONATI IN VITA

DA xxxxxxxxxxxxxxxxx E DI QUELLI DONATI

IN VITA DA xxxxxxxxxxxxxx SECONDO IL VALORE

AL TEMPO DELL'APERTURA DELLE RISPETTIVE SUCCESSIONI;

pag.6

3.3 DETERMINARE, ALL'ESITO, IL VALORE DELLE DUE

MASSE EREDITARIE AI SENSI DELL'ART. 556 C.C. E

DELLA QUOTA DISPONIBILE;

3.4 CALCOLARE, SULLA BASE DI QUANTO PRESCRITTO

DALL'ART. 537 C.C., LA QUOTA DI RISERVA SPETTANTE

pag.21

A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx IN RELAZIONE ALLA MASSA

EREDITARIA MATERNA E A QUELLA PATERNA;
3.5 STABILIRE, SEMPRE CON RIGUARDO ALL'APERTURA
DELLE DUE SUCCESSIONI, SE ED IN CHE MISURA LA
DONAZIONE DISPOSTA DAI DE CUIUS IN FAVORE DEL
FIGLIO xxxxxxxxxxxxxxxx CON ATTO DEL 14.11.2003
SIA LESIVA DELLE QUOTE DI RISERVA SPETTANTI
ALL'ALTRO FIGLIO xxxxxxxxxxxxxxxx SU CIASCUNA
MASSA, TENENDO CONTO DELLA DISPENSA DA
COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE DELLA DONAZIONE
A QUEST'ULTIMO EFFETTUATA DAI GENITORI
PER LA PARTE NON ECCEDENTE LA DISPONIBILE

3.6 IN CASO DI ACCERTATA LESIONE, OVE SI
VERIFICHIANO SUSSISTENTI LE CONDIZIONI DI CUI AL
COMMA III DELL'ART. 560 CC., DETERMINARE
L'IMPORTO PATRIMONIALE CHE xxxxxxxxxxxxxxxx
È TENUTO A CORRISPONDERE AL GERMANO xxxxxxxxxx
PER REINTEGRARE LA QUOTA DI RISERVA ALLO
STESSO SPETTANTE;

3.7 CALCOLARE L'AMMONTARE DEGLI INTERESSI
LEGALI MATURATI DALL'APERTURA DELLE
SUCCESSIONI SULLA SOMMA COME SOPRA DETERMINATA;

3.8 DESCRIVERE DETTAGLIATAMENTE I BENI DI CUI
AI PUNTI 1) E 2) CHE PRECEDONO DANDONE RAPPRESENTAZIONE
ANCHE GRAFICA E FOTOGRAFICA

3.8 NOTE DI PARTE

ALLEGATI

A- Verbali delle operazioni peritali

B -Planimetrie catastali

B1- Planimetria catastale sub 102 piano terra - piano seminterrato

B2- Visura sub 102 piano terra - piano seminterrato

B3- Planimetria catastale sub 101 -piano primo

B4- Visura sub 101 -piano primo

B5- Planimetria catastale sub 3 -piano primo

B6- Visura sub 3 -piano primo

C- Estratto di mappa

D- Rilievo fotografico

E- Note di parte

1. OGGETTO DEL MANDATO

Con ordinanza istruttoria del 27 febbraio ottobre 2020 la sottoscritta arch. Marina de Falco con studio in Napoli alla via T. Tasso 169, veniva nominata dal G.I. dott. de Crecchio consulente tecnico nel giudizio in epigrafe ed invitata all'udienza del 7 ottobre 2020 per il conferimento del mandato sotto il vincolo del giuramento. In tale udienza il G.I. mi affidava il seguente incarico:

1. Procedere, sulla base della documentazione in atti, a formare due distinte masse dei beni che appartenevano a xxxxxxxxxxx (deceduta il 20.9.2007) e a xxxxxxxxxxx (deceduto il 1.6.2008) al tempo dell'apertura delle rispettive successioni, (relictum);
2. Procedere alla riunione fittizia, per ciascuna massa, dei beni donati in vita da xxxxxx e di quelli donati in vita da xxxxxxxxxxx secondo il valore al tempo dell'apertura delle rispettive successioni;
3. Determinare, all'esito, il valore delle due masse ereditarie ai sensi dell'art. 556 c.c. e della quota disponibile;
4. Calcolare, sulla base di quanto prescritto dall'art. 537 c.c., la quota di riserva spettante a xxxxxxxxxxx in relazione alla massa ereditaria materna e a quella paterna;
5. Stabilire, sempre con riguardo all'apertura delle due successioni, se ed in che misura la donazione disposta dai de cuius in favore del figlio xxxxxxxxxxx con atto del 14.11.2003 sia lesiva delle quote di riserva spettanti all'altro figlio xxxxxxxxxxx su ciascuna massa, tenendo conto della dispensa da collazione ed imputazione della donazione a quest'ultimo effettuata dai genitori per la parte non eccedente la disponibile.

6. in caso di accertata lesione, ove si verificano sussistenti le condizioni di cui al comma III dell'art. 560 cc., determinare l'importo patrimoniale che xxxxxxxxx è tenuto a corrispondere al germano xxxx per reintegrare la quota di riserva allo stesso spettante;
7. calcolare l'ammontare degli interessi legali maturati dall'apertura delle successioni sulla somma come sopra determinata;
8. descrivere dettagliatamente i beni di cui ai punti 1) e 2) che precedono dandone rappresentazione anche grafica e fotografica

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - SOPRALLUOGHI ED INDAGINI

Nel corso del primo accesso, tenutosi il **6.11.2020**, sui luoghi oggetto di causa siti in Pomigliano D'Arco alla via Cantone n.15 erano presenti per gli istanti:omissis.....

In tale occasione si procedeva ad effettuare l'ispezione dei luoghi con riferimento alle singole unità immobiliari e precisamente dell'appartamento sito al P.T e seminterrato attualmente occupato dal sig. xxxxxxxxx di cui effettuavo rilievo fotografico e memoria tecnico descrittiva.

Nel corso del secondo accesso tenutosi l'11.02.2021, sui luoghi oggetto di causa, erano presenti omissis.....in tale occasione ho proceduto ad ispezionare l'appartamento sito al 1° piano int. A attualmente occupato dalla Sig.ra xxxxxxxxx di cui ho effettuato rilievo metrico, fotografico e memoria tecnico descrittiva; successivamente mi sono recata nell'appartamento sito al 2° piano del fabbricato attualmente trasferito a terzi di cui ho effettuato rilievo metrico, fotografico e memoria tecnico descrittiva, infine ho effettuato rilievo metrico e fotografico dell'appartamento sito al P.T e seminterrato attualmente occupato dal sig. xxxxxxxxx.

Tutte le documentazioni rinvenute e le indagini espletate furono svolte al fine di poter rispondere con la massima serenità di giudizio ai quesiti postimi dalla S.V. Ill. ma.

3- RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Procedere, sulla base della documentazione in atti, a formare due distinte masse dei beni che appartenevano a xxxxxxxxx (deceduta il 20.9.2007) e a xxxxxxxxx (deceduto il 01.6.2008) al tempo dell'apertura delle rispettive successioni, (relictum).

Sulla base della documentazione agli atti, si procede a formare, così come richiesto, a formare le due distinte masse che appartenevano a xxxxxxxxx.

Con la donazione del 14 febbraio 1997, per notaio Luigi Coppola xxxxxxxxxxxxxxxx donavano:

- al figlio xxxxxxxxxxxxxxxx, un appartamento sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 ubicato al secondo piano di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 foglio 5, particella 168 sub 101 in ditta ai donanti;

- alla figlia xxxxxxxxxxxxxxxx, un appartamento al primo piano sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 in ditta ai donanti, protocollo P1993-1162(attuale sub 3)

Tale donazione comprendeva ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza dei beni donati e deve imputarsi alla quota disponibile del patrimonio dei donanti e la eventuale supero della quota legittima con dispensa da collazione.

Con la donazione del 14 novembre 2003, xxxxxxxx per notaio Antonio Terracciano xxxxxxxxxxxxxxxx donavano al figlio xxxxxxxxxxxxxxxx, la nuda proprietà di un appartamento al piano T-S1 sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di nove vani catastali riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco al foglio 5 particella 168 sub 102.

Tale donazione comprendeva ogni accessorio, accessione, dipendenze e pertinenza del bene donato e deve imputarsi alla quota legittima ed all'eventuale di più alla disponibile con dispensa da collazione.

Si procede, di seguito, alla formazione delle masse che appartenevano a xxxxxxxxxxxxxxxx, all'epoca della donazione del 14 febbraio 1997 ed alla donazione del 14 novembre 2003.

All'epoca della donazione del 14 febbraio 1997, a xxxxxxxx appartenevano i seguenti beni:

½ - appartamento sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 ubicato al secondo piano di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 foglio 5, particella 168 sub 101;

½ - appartamento al primo piano sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591

All'epoca della donazione del 14 novembre 2003, a xxxxxxxxxxxxxxxx apparteneva il seguente bene:

½ - appartamento al piano T-S1 sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di nove vani catastali riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco al foglio 5 particella 168 sub 102.

All'epoca della donazione del 14 febbraio 1997, a xxxxxxxxxxxxxxxx appartenevano i seguenti beni:

½ -appartamento sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 ubicato al secondo piano di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 foglio 5, particella 168 sub 101;

½ - appartamento al primo piano sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591

All'epoca della donazione del 14 novembre 2003, a xxxxxxxxxxxx apparteneva il seguente bene:

½ -appartamento al piano T-S1 sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di nove vani catastali riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco al foglio 5 particella 168 sub 102.

3.2 Procedere alla riunione fittizia, per ciascuna massa, dei beni donati in vita da xxxxxxxxxxxx e di quelli donati in vita da xxxxxxxxxxxx secondo il valore al tempo dell'apertura delle rispettive successioni;

Si procederà per le due masse come formate nel precedente paragrafo alla riunione fittizia dei beni donati in vita da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Riunione fittizia dei beni donati in vita da xxxxxxxx al 2007

A) ½ appartamento sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 ubicato al secondo piano di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 foglio 5, particella 168 sub 101

B) ½ appartamento al primo piano sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 in ditta ai donanti, protocollo P1993-1162(attuale fl.5- p.lla 168- sub 3)

C) ½ appartamento al piano T-S1 sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di nove vani catastali riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco al foglio 5 particella 168 sub 102.

VALUTAZIONE DEI BENI -

Stima sintetica

Per effettuare un'equa valutazione delle unità immobiliari si procederà col metodo sintetico che consiste nel confronto diretto con la valutazione media di mercato per edifici aventi caratteristiche simili; si fa riferimento alle caratteristiche estrinseche della zona quali: centralità, qualità del tessuto urbano, qualità dei collegamenti esterni e rapporti con il contesto urbano, qualità e grado di diffusione dei servizi. Si tiene altresì conto delle caratteristiche estrinseche del fabbricato cioè: tipologia, architettura, distribuzione, finiture, esposizione,

nonché dello stato di conservazione in relazione all'età dell'edificio. Per quanto esposto nei precedenti paragrafi, si ritiene che gli immobili in causa presentino una buona appetibilità, e, per le specifiche vocazioni, è verosimile ritenere che sussista una rilevante richiesta di mercato; occorrerebbe pertanto ricavare, per l'applicazione del metodo sintetico e comparativo per confronto, i prezzi notori, in comune commercio, di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche ed appetibilità analoghe a quelle dei beni da stimare. Il procedimento sintetico permette di formulare un giudizio estimativo dotato di sufficiente grado di attendibilità, non sussistono elementi preclusivi concettuali alla sua applicabilità, in ogni caso è necessaria la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali, non solo dell'immobile da stimare, ma anche di quelli dei quali si assume il prezzo di compravendita; è poi da rilevare come la determinazione pratica di una sufficiente scala prezzi comporti difficoltà, segnatamente sotto l'aspetto dell'omogeneità. Pertanto, il procedimento sintetico, così come delineato, non può esaurire il giudizio estimativo e, per quanto sopra, è chiaramente prefigurabile quantomeno la necessità di un'integrazione e di un completamento della suddetta metodologia. Si è adottato pertanto il procedimento per "parametri unitari", o, per "valori tipici". Questo procedimento si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il prezzo di mercato dell'unità di consistenza del bene rispetto ad un altro prezzo noto preso a campione, e, rappresentativo, in quel mercato, e, per la medesima epoca, del più frequente e probabile apprezzamento del mercato. Effettuata, cioè, un'estesa indagine di mercato di un valore unitario corrente, definibile statisticamente "medio", si procederà ad un'assimilazione economica comparativa, in termini incrementali e decrementali, utilizzando un insieme di parametri formativi per la definizione concreta del "valore reale" del bene. Si perverrà, così operando, ad un coefficiente globale di riferimento, in termini economici, del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

A) APPARTAMENTO PIANO 2 ° FG 5, PARTICELLA 168 SUB 101

Si è ricercato il prezzo di mercato al mq. dell'appartamento, effettuando indagini di mercato circoscritte ad agenzie immobiliari operanti nella zona di pertinenza degli immobili, relative a vendite ed a prezzi finali relativi all'anno 2007. Essa ci ha condotti a stimare un valore pari ad € 1.770,00/ mq quale più probabile valore unitario corrente di mercato di un immobile ideale di riferimento avente caratteristiche tipologiche, temporali ed architettoniche similari e condizioni definibile "medie", al quale quelli in esame potranno essere utilmente comparati;

Stima sintetica su dati reperiti dall' "Agenzia del Territorio"

Sono stati ricercati i dati relativi al 2° semestre 2007 - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI del Comune di Pomigliano D'Arco, microzona catastale n.º2 fascia centrale – destinazione residenziale- abitazioni di tipo economico Essa ci ha condotti a stimare un valore medio di riferimento pari ad €. **1.770,00/ mq**. Tale prezzo potrà essere ritoccato o modificato tenendo conto di incidenze sul prezzo che, per la zona, rappresentano fattori ritenuti rilevanti ed influenti. Si considerano dunque, una serie di coefficienti moltiplicativi e di parametri che, rappresentano e quantificano l'apprezzamento ed il deprezzamento del mercato per una specifica caratteristica dell'immobile.

coefficiente relativo alle caratteristiche posizionali, congheremo in un unico coefficiente le caratteristiche posizionali, in verità discrete, ed inclusive di: luminosità, soleggiamento, orientamento, prospicienza ed accesso (doppia esposizione) considerando inoltre che il fabbricato è posto in area centrale e periferica e quindi vicina ai servizi di prima necessità attribuisco a tale coefficiente il valore di: $K_1 = 1,00$

- Si introduce un coefficiente di **quota** in immobili a destinazione abitativa il mercato esprime apprezzamenti piuttosto differenziati per unità immobiliari site in piani a quota diversa rispetto al limite stradale. Considerando che l'unità immobiliare in esame trovasi all'ultimo piano del fabbricato si pone: $K_2 = 0,90$

La considerazione di un coefficiente o parametro strutturale e di finitura deriva dalla datazione dell'edificio, relativa ad un periodo di circa 20 anni.

La finalità di diminuire l'obsolescenza tecnologica e funzionale in edifici, si traduce in un tendenziale aumento progressivo delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia carico del singolo proprietario, che del condominio per i componenti del fabbricato di uso e di proprietà comune. L'incidenza delle fenomenologie di degrado e di invecchiamento di materiali cui è soggetto il singolo immobile possono essere tradotte economicamente in un coefficiente riduttivo pari a: $K_3: 0.81$

-coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato di manutenzione e conservazione:

L'illuminazione naturale dell'alloggio è conforme alle esigenze abitative, si assume quale parametro di riferimento il coefficiente

$K_5 = 1,00$

- L'insieme dei coefficienti, relativi ai diversi parametri applicabili all'appartamento di che trattasi: posizionale, quota, strutturale, funzionale dà luogo ad un coefficiente totale pari a :

$$K_{tot} = K^1 \times K^2 \times K^3 \times K^4 = 0,729$$

applicando il coefficiente totale di K tot. = **0,729** funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile in causa rispetto ad un immobile ideale di confronto per il quale è stato identificato un valore unitario "medio" di riferimento, pari a: €/ mq.1.770,00 si ottiene il valore unitario dell'immobile in esame pari a: €. / mq 1.290,33.

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Determinazione superficie convenzionale

La superficie lorda (con riferimento alla planimetria allegata alla Richiesta di Concessione Edilizia in data 01.06.1999) è pari a mq.107,47. (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali).

Superficie balconi: $S_{nr} = \text{mq. } 14,79 \times 0,33 = \text{mq. } 4,88$

Considerando inoltre che per una superficie di mq.21 sussisteva un'altezza inferiore a ml.2,70 la superficie dell'appartamento viene ricalcolata come segue:

Superficie con altezza superiore a ml 2,70 = mq.86,47

Superficie con altezza inferiore a ml.2,70 = mq. 21,00

Superficie lorda = mq.86,47 + mq.21,00 x 0. 75 = mq. 102,22

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 107,10

(sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

E' quindi possibile determinare il valore di mercato dell'appartamento indiviso che risulta pari a :

€. 1.290,33 x mq. 107,10 = €. 138.194,34 in. c.t. €.**138.194,00**

Considerando che successivamente alla donazione per l'appartamento in esame risultano effettuate spese per lavori di ristrutturazione per Euro 31.459,77; tenuto conto che l'indice di rivalutazione monetaria 1999-2007 è pari a 1,194 il valore dei costi aggiornato è pari a €. 37.562,96

Pertanto il valore dell'appartamento è pari a €. 100.631,04 in c.t. **€.100.631,00**

B) APPARTAMENTO PIANO 1 ° FG 5, P.LLA 168- SUB 3

Si è ricercato il prezzo di mercato al mq. dell'appartamento, effettuando indagini di mercato circoscritte ad agenzie immobiliari operanti nella zona di pertinenza degli immobili, relative a vendite ed a prezzi finali relativi all'anno 2007. Essa ci ha condotti a stimare un valore pari ad € 1.770,00/ mq quale più probabile valore unitario corrente di mercato di un immobile ideale di riferimento avente caratteristiche tipologiche, temporali ed architettoniche simili e condizioni definibile "medie", al quale quelli in esame potranno essere utilmente comparati;

Stima sintetica su dati reperiti dall' "Agenzia del Territorio"

Sono stati ricercati i dati relativi al 2° semestre 2007 - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI del Comune di Pomigliano D'Arco, microzona catastale n.º2 fascia centrale – destinazione residenziale. abitazioni di tipo economico Essa ci ha condotti a stimare un valore medio di riferimento pari ad 1.770,00/ mq. Tale prezzo potrà essere ritoccato o modificato tenendo conto di incidenze sul prezzo che, per la zona, rappresentano fattori ritenuti rilevanti ed influenti. Si considerano dunque, una serie di coefficienti moltiplicativi e di parametri che, rappresentano e quantificano l'apprezzamento ed il deprezzamento del mercato per una specifica caratteristica dell'immobile.

coefficiente relativo alle caratteristiche posizionali, congloberemo in un unico coefficiente le caratteristiche posizionali, in verità discrete, ed inclusive di: luminosità, soleggiamento, orientamento, prospicienza ed accesso (doppia esposizione), considerando inoltre che il fabbricato è posto in area centrale e periferica e quindi vicina ai servizi di prima necessità attribuisco a tale coefficiente il valore di: $K_1 = 1,00$

- Si introduce un coefficiente di **quota** in immobili a destinazione abitativa il mercato esprime apprezzamenti piuttosto differenziati per unità immobiliari site in piani a quota diversa rispetto al limite stradale. Considerando che l'unità immobiliare in esame si trova al primo piano del fabbricato si pone: $K_2 = 1,00$

La considerazione di un coefficiente o parametro strutturale e di finitura deriva dalla datazione dell'edificio, relativa ad un periodo di circa 20 anni.

La finalità di diminuire l'obsolescenza tecnologica e funzionale in edifici, si traduce in un tendenziale aumento progressivo delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia carico del singolo proprietario, che del condominio per i componenti del fabbricato di uso e di proprietà comune.

L'incidenza delle fenomenologie di degrado e di invecchiamento di materiali cui è soggetto il singolo immobile possono essere tradotte economicamente in un coefficiente riduttivo pari a : $K_3 : 0.81$

-coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato di manutenzione e conservazione:

l'illuminazione naturale dell'alloggio è conforme alle esigenze abitative, si assume quale parametro di riferimento il coefficiente $K_5 = 1,00$

- L'insieme dei coefficienti, relativi ai diversi parametri applicabili all'appartamento di che trattasi: posizionale, quota, strutturale, funzionale dà luogo ad un coefficiente totale pari a :

$$K_{tot} = K^1 \times K^2 \times K^3 \times K^4 = 0,81$$

applicando il coefficiente totale di $K_{tot} = 0,81$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile in causa rispetto ad un immobile ideale di confronto per il quale è stato identificato un valore unitario "medio" di riferimento, pari a: €/ mq. 1.770,00 si ottiene il valore unitario dell'immobile in esame pari a: €. / mq 1.433,70

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Determinazione superficie convenzionale

La superficie lorda è pari a mq.116,32. (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali).

Superficie balconi: $S_{nr} = \text{mq. } 9,66 - \times 0.33 = \text{mq. } 3,18$

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 119,50

(sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

E' quindi possibile determinare il valore di mercato dell'appartamento indiviso che risulta pari a :

$$\underline{\underline{\text{€./ mq } 1.433,70 \times \text{mq. } 119,50 = \text{€},171.327,15. \text{ in. c.t. } \text{€}.171.327,00}}$$

C) APPARTAMENTO PIANO 1 ° FG 5, P.LLA 168- SUB 102. Piano T- S1

PIANO TERRA -PIAMO SEMINTERRATO

Si è ricercato il prezzo di mercato al mq. dell'appartamento, effettuando indagini di mercato circoscritte ad agenzie immobiliari operanti nella zona di pertinenza degli immobili, relative a vendite ed a prezzi finali relativi all'anno 2007. Essa ci ha condotti a stimare un valore pari ad **€ 2.400,00/ mq** quale più probabile valore unitario corrente di mercato di un immobile ideale di riferimento avente

caratteristiche tipologiche, temporali ed architettoniche similari e condizioni definibile “medie”, al quale quelli in esame potranno essere utilmente comparati;

Stima sintetica su dati reperiti dall' "Agenzia del Territorio"

Sono stati ricercati i dati relativi al 2° semestre 2007 - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI del Comune di Pomigliano D'arco, microzona catastale n.º2 fascia centrale – destinazione residenziale. Essa ci ha condotti a stimare un valore medio di riferimento pari ad € 2.400,00/mq. Tale prezzo potrà essere ritoccato o modificato tenendo conto di incidenze sul prezzo che, per la zona, rappresentano fattori ritenuti rilevanti ed influenti. Si considerano dunque, una serie di coefficienti moltiplicativi e di parametri che, rappresentano e quantificano l'apprezzamento ed il deprezzamento del mercato per una specifica caratteristica dell'immobile.

coefficiente relativo alle caratteristiche posizionali, congloberemo in un unico coefficiente le caratteristiche posizionali, in verità discrete, ed inclusive di: luminosità, soleggiamento, orientamento, prospicienza ed accesso (doppia esposizione), considerando inoltre che il fabbricato è posto in area centrale e periferica e quindi vicina ai servizi di prima necessità attribuisco a tale coefficiente il valore di: $K_1 = 1,00$

- Si introduce un coefficiente di **quota** in immobili a destinazione abitativa il mercato esprime apprezzamenti piuttosto differenziati per unità immobiliari site in piani a quota diversa rispetto al limite stradale. Considerando che l'unità immobiliare in esame si trova al piano terra del fabbricato si pone: $K_2 = 0,90$

La considerazione di un coefficiente o parametro strutturale e di finitura deriva dalla datazione dell'edificio, relativa ad un periodo di circa 40 anni.

La finalità di diminuire l'obsolescenza tecnologica e funzionale in edifici, si traduce in un tendenziale aumento progressivo delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia carico del singolo proprietario, che del condominio per i componenti del fabbricato di uso e di proprietà comune.

L'incidenza delle fenomenologie di degrado e di invecchiamento di materiali cui è soggetto il singolo immobile possono essere tradotte economicamente in un coefficiente riduttivo pari a : $K_3 : 0.70$

-coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato di manutenzione e conservazione:

l'illuminazione naturale dell'alloggio è conforme alle esigenze abitative, si assume quale parametro di riferimento il coefficiente $K_5 = 1,00$

- L'insieme dei coefficienti, relativi ai diversi parametri applicabili all'appartamento di che trattasi: posizionale, quota, strutturale, funzionale dà luogo ad un coefficiente totale pari a :

$$K_{tot} = K^1 \times K^2 \times K^3 \times K^4 = 0,63$$

applicando il coefficiente totale di $K_{tot} = 0,63$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile in causa rispetto ad un immobile ideale di confronto per il quale è stato identificato un valore unitario "medio" di riferimento, pari a: €/mq. 2.400,00 si ottiene il valore unitario dell'immobile in esame pari a: €./mq 1.512,00

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Determinazione superficie convenzionale

La superficie lorda del piano terra (con riferimento alla planimetria allegata alla Richiesta di concessione edilizia del 1984 xxxxxxx) è pari a mq.203,90. (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali).

Superficie balconi: $S_{nr} = \text{mq. } 39,45 \times 0,33 = \text{mq. } 13,01$

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile al piano terra è pari a mq 216,91

(sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

E' quindi possibile determinare il valore di mercato dell'appartamento al pt che risulta pari a:

$$\text{€} 1.512,00 \times \text{mq. } 216,91 = \text{€} 327.967,92 \text{ in. c.t. } \text{€} 327.968,00$$

PIANO SEMINTERRATO

La superficie lorda del piano seminterrato /cantina è pari a mq.92,25. (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali).

Pertanto la superficie commerciale della cantina opportunamente ragguagliata è pari a mq 23,06 (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

La superficie lorda del piano seminterrato è pari a mq.108,25. (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali).

Pertanto la superficie commerciale complessiva opportunamente ragguagliata è pari a mq 77,18 (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

E' quindi possibile determinare il valore di mercato del piano seminterrato che risulta pari a :

€.1.512,00.x mq. 77,18 = €.116.696,16 in c.t 116.696,00

Si ottiene pertanto il valore complessivo dell'intero appartamento pari a : **€.444.664,00**

Riunione fittizia dei beni donati in vita da xxxxxxxxxxxxxxxx al 2008

A) ½ appartamento sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 ubicato al secondo piano di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 foglio 5, particella 168 sub 101

B) ½ appartamento al primo piano sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 in ditta ai donanti, protocollo P1993-1162(attuale fl.5- p.lla 168- sub 3)

C) ½ appartamento al piano T-S1 sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di nove vani catastali riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco al foglio 5 particella 168 sub 102.

VALUTAZIONE DEI BENI -

Stima sintetica

A) APPARTAMENTO PIANO 2 ° FG 5, PARTICELLA 168 SUB 101

Si è ricercato il prezzo di mercato al mq. dell'appartamento, effettuando indagini di mercato circoscritte ad agenzie immobiliari operanti nella zona di pertinenza degli immobili, relative a vendite ed a prezzi finali relativi all'anno 2008. Da tali indagini sono emersi valori unitari pressoché equivalenti a quelli relativi al 2° semestre 2007 e pertanto si conferma il valore pari ad € 1.770,00/mq quale più probabile valore unitario corrente di mercato di un immobile ideale di riferimento avente caratteristiche tipologiche, temporali ed architettoniche similari e condizioni definibile "medie", al quale quelli in esame potranno essere utilmente comparati;

Stima sintetica su dati reperiti dall' "Agenzia del Territorio"

Sono stati ricercati i dati relativi al 2° semestre 2008 - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI del Comune di Pomigliano D'arco, microzona catastale n.°2 fascia centrale – destinazione residenziale. abitazioni di tipo economico Essa ci ha condotti a stimare un valore medio di riferimento pari ad € 1770,00/ mq.

Tale prezzo potrà essere ritoccato o modificato tenendo conto di incidenze sul prezzo che, per la zona, rappresentano fattori ritenuti rilevanti ed influenti. Si considerano dunque, una serie di coefficienti moltiplicativi e di parametri che, rappresentano e quantificano l'apprezzamento ed il deprezzamento del mercato per una specifica caratteristica dell'immobile.

coefficiente relativo alle caratteristiche posizionali, conglobiamo in un unico coefficiente le caratteristiche posizionali, in verità discrete, ed inclusive di: luminosità, soleggiamento, orientamento, prospicienza ed accesso (doppia esposizione), considerando inoltre che il fabbricato è posto in area centrale e periferica e quindi vicina ai servizi di prima necessità attribuisco a tale coefficiente il valore di: $K_1 = 1,00$

- Si introduce un coefficiente di **quota** in immobili a destinazione abitativa il mercato esprime apprezzamenti piuttosto differenziati per unità immobiliari site in piani a quota diversa rispetto al limite stradale. Considerando che l'unità immobiliare in esame trovasi all'ultimo piano del fabbricato si pone: $K_2 = 0,90$

La considerazione di un coefficiente o parametro strutturale e di finitura deriva dalla datazione dell'edificio, relativa ad un periodo di circa 20 anni.

La finalità di diminuire l'obsolescenza tecnologica e funzionale in edifici, si traduce in un tendenziale aumento progressivo delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia carico del singolo proprietario, che del condominio per i componenti del fabbricato di uso e di proprietà comune. L'incidenza delle fenomenologie di degrado e di invecchiamento di materiali cui è soggetto il singolo immobile possono essere tradotte economicamente in un coefficiente riduttivo pari a : $K_3 : 0.805$

-coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato di manutenzione e conservazione:

l'illuminazione naturale dell'alloggio è conforme alle esigenze abitative, si assume quale parametro di riferimento il coefficiente $K_5 = 1,00$

- L'insieme dei coefficienti, relativi ai diversi parametri applicabili all'appartamento di che trattasi: posizionale, quota, strutturale, , funzionale dà luogo ad un coefficiente totale pari a :

$$K_{tot} = K^1 \times K^2 \times K^3 \times K^4 = 0,724$$

applicando il coefficiente totale di $K_{tot} = 0,724$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile in causa rispetto ad un immobile ideale di confronto per il quale è stato identificato un

valore unitario "medio" di riferimento, pari a: € 1.770,00/ mq si ottiene il valore unitario dell'immobile in esame pari a: **€. / mq 1.281,48**

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Determinazione superficie convenzionale

La superficie lorda (con riferimento alla planimetria allegata alla Richiesta di concessione edilizia in data 01.06.1999) è pari a mq.107,47. (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali).

Superficie balconi: $S_{nr} = \text{mq. } 14,79 - x 0,33 = \text{mq. } 4,48$

Considerando inoltre che per una superficie di mq.21 sussisteva un'altezza inferiore a ml.2,70 la superficie dell'appartamento viene ricalcolata come segue:

Superficie con altezza superiore a ml 2,70 = mq.86,47

Superficie con altezza inferiore a ml.2,70 = mq. 21,00

Superficie lorda = $\text{mq. } 86,47 + \text{mq. } 21,00 \times 0,75 = \text{mq. } 102,22$

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 107,10

(sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

E' quindi possibile determinare il valore di mercato dell'appartamento indiviso che risulta pari a :

$\text{€. } 1.281,48 \times \text{mq. } 107,10 = \text{€. } 137.246,50$

Considerando che successivamente alla donazione per l'appartamento in esame risultano effettuate per lavori di ristrutturazione spese per Euro 31.459,77; tenuto conto dell'indice di rivalutazione monetaria 1999-2008 è pari a 1,234 il valore dei costi aggiornato è pari a € 38.821,35

Pertanto il valore commerciale dell'appartamento è pari a € 98.425,15 in c.t. **€ 98.425,00**

B) APPARTAMENTO PIANO 1 ° FG 5, P.LLA 168- SUB 3

Si è ricercato il prezzo di mercato al mq. dell'appartamento, effettuando indagini di mercato circoscritte ad agenzie immobiliari operanti nella zona di pertinenza degli immobili, relative a vendite ed a prezzi finali relativi all'anno 2008. Da tali indagini sono emersi valori unitari pressoché equivalenti a quelli relativi al 2° semestre 2007 e pertanto si conferma il valore pari ad **€ 1.770,00/mq** quale più probabile valore unitario corrente di mercato di un immobile ideale di riferimento avente caratteristiche

tipologiche, temporali ed architettoniche simili e condizioni definibile “medie”, al quale quelli in esame potranno essere utilmente comparati;

Stima sintetica su dati reperiti dall’ “Agenzia del Territorio”

Sono stati ricercati i dati relativi al 2° semestre 2007 - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI del Comune di Pomigliano D’Arco, microzona catastale n.º2 fascia centrale – destinazione residenziale. abitazioni di tipo economico Essa ci ha condotti a stimare un valore medio di riferimento pari ad. €1.770,00/ mq. Tale prezzo potrà essere ritoccato o modificato tenendo conto di incidenze sul prezzo che, per la zona, rappresentano fattori ritenuti rilevanti ed influenti. Si considerano dunque, una serie di coefficienti moltiplicativi e di parametri che, rappresentano e quantificano l’apprezzamento ed il deprezzamento del mercato per una specifica caratteristica dell’immobile.

coefficiente relativo alle caratteristiche posizionali, conglobaremo in un unico coefficiente le caratteristiche posizionali, in verità discrete, ed inclusive di: luminosità, soleggiamento, orientamento, prospicienza ed accesso (doppia esposizione), considerando inoltre che il fabbricato è posto in area centrale e periferica e quindi vicina ai servizi di prima necessità attribuisco a tale coefficiente il valore di: $K_1 = 1,00$

- Si introduce un coefficiente di **quota** in immobili a destinazione abitativa il mercato esprime apprezzamenti piuttosto differenziati per unità immobiliari site in piani a quota diversa rispetto al limite stradale. Considerando che l’unità immobiliare in esame trovasi all’ultimo piano del fabbricato si pone: $K_2 = 1,00$

La considerazione di un coefficiente o parametro strutturale e di finitura deriva dalla datazione dell’edificio, relativa ad un periodo di circa 20 anni.

La finalità di diminuire l’obsolescenza tecnologica e funzionale in edifici, si traduce in un tendenziale aumento progressivo delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia carico del singolo proprietario, che del condominio per i componenti del fabbricato di uso e di proprietà comune.

L’incidenza delle fenomenologie di degrado e di invecchiamento di materiali cui è soggetto il singolo immobile possono essere tradotte economicamente in un coefficiente riduttivo pari a : $K_3 : 0,805$

coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato di manutenzione e

conservazione: l’illuminazione naturale dell’alloggio è conforme alle esigenze abitative, si assume quale parametro di riferimento il coefficiente $K_5 = 1,00$

- L'insieme dei coefficienti, relativi ai diversi parametri applicabili all'appartamento di che trattasi: posizionale, quota, strutturale, funzionale dà luogo ad un coefficiente totale pari a:

$$K_{tot} = K^1 \times K^2 \times K^3 \times K^4 = 0,805$$

applicando il coefficiente totale di K tot. = **0,805** funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile in causa rispetto ad un immobile ideale di confronto per il quale è stato identificato un valore unitario "medio" di riferimento, pari a: €/mq. 1.770,00 si ottiene il valore unitario dell'immobile in esame pari a: €. / mq 1.424,85

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Determinazione superficie convenzionale

La superficie lorda è pari a mq.116,32. (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali).

Superficie balconi: $S_{nr} = \text{mq. } 9,66 - \times 0,33 = \text{mq. } 3,18$

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 119,50

(sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

E' quindi possibile determinare il valore di mercato dell'appartamento indiviso che risulta pari a :

$$\text{€./mq } 1.424,85 \times \text{mq. } 119,50 = \text{€. } 170.269,57 \text{ in. c.t. } \text{€. } \mathbf{170.270,00}$$

C) APPARTAMENTO PIANO 1 ° FG 5, P.LLA 168- SUB 102 -piano T- S1

PIANO TERRA -PIAMO SEMINTERRATO

Si è ricercato il prezzo di mercato al mq. dell'appartamento, effettuando indagini di mercato circoscritte ad agenzie immobiliari operanti nella zona di pertinenza degli immobili, relative a vendite ed a prezzi finali relativi all'anno 2008. Da tali indagini sono emersi valori unitari pressoché equivalenti a quelli relativi al 2° semestre 2007 e pertanto si conferma il valore pari ad **€ 2400,00/ mq** quale più probabile valore unitario corrente di mercato di un immobile ideale di riferimento avente caratteristiche tipologiche, temporali ed architettoniche similari e condizioni definibile "medie", al quale quelli in esame potranno essere utilmente comparati;

Stima sintetica su dati reperiti dall' "Agenzia del Territorio"

Sono stati ricercati i dati relativi al 2° semestre 2007 - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI del Comune di Pomigliano D'arco, microzona catastale n.º2 fascia centrale – destinazione residenziale. Essa ci ha condotti a stimare un valore medio di riferimento pari ad €2.400,00/ mq. Tale prezzo potrà essere ritoccato o modificato tenendo conto di incidenze sul prezzo che, per la zona, rappresentano fattori ritenuti rilevanti ed influenti. Si considerano dunque, una serie di coefficienti moltiplicativi e di parametri che, rappresentano e quantificano l'apprezzamento ed il deprezzamento del mercato per una specifica caratteristica dell'immobile.

coefficiente relativo alle caratteristiche posizionali, conglobiamo in un unico coefficiente le caratteristiche posizionali, in verità discrete, ed inclusive di: luminosità, soleggiamento, orientamento, prospicienza ed accesso (doppia esposizione), considerando inoltre che il fabbricato è posto in area centrale e periferica e quindi vicina ai servizi di prima necessità attribuisco a tale coefficiente il valore di: $K_1 = 1,00$

- Si introduce un coefficiente di **quota** in immobili a destinazione abitativa il mercato esprime apprezzamenti piuttosto differenziati per unità immobiliari site in piani a quota diversa rispetto al limite stradale. Considerando che l'unità immobiliare in esame si trova al piano terra del fabbricato si pone: $K_2 = 0,90$

La considerazione di un coefficiente o parametro strutturale e di finitura deriva dalla datazione dell'edificio, relativa ad un periodo di circa 40 anni.

La finalità di diminuire l'obsolescenza tecnologica e funzionale in edifici, si traduce in un tendenziale aumento progressivo delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia carico del singolo proprietario, che del condominio per i componenti del fabbricato di uso e di proprietà comune. L'incidenza delle fenomenologie di degrado e di invecchiamento di materiali cui è soggetto il singolo immobile possono essere tradotte economicamente in un coefficiente riduttivo pari a : $K_3 : 0.695$

-coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato di manutenzione e conservazione:

l'illuminazione naturale dell'alloggio è conforme alle esigenze abitative, si assume quale parametro di riferimento il coefficiente $K_5 = 1,00$

- L'insieme dei coefficienti, relativi ai diversi parametri applicabili all'appartamento di che trattasi: posizionale, quota, strutturale, , funzionale dà luogo ad un coefficiente totale pari a :

$K_{tot} = K^1 \times K^2 \times K^3 \times K^4 = 0,625$ applicando il coefficiente totale di $K_{tot.} = 0,625$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile in causa rispetto ad un immobile ideale di confronto per il quale è stato identificato un valore unitario "medio" di riferimento, pari a: €. / mq. 2.400,00 si ottiene il valore unitario dell'immobile in esame pari a: **€. / mq.1.500,00**

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Determinazione superficie convenzionale

La superficie lorda del piano terra (con riferimento alla planimetria allegata alla Richiesta di concessione edilizia del 1984 xxxxxxxx) è pari a mq.203,90. (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali).

Superficie balconi: $S_{nr} = \text{mq. } 39,45 - \times 0,33 = \text{mq. } 13,01$

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile al piano terra è pari a mq 216,91

(sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

E' quindi possibile determinare il valore di mercato dell'appartamento al pt che risulta pari a:

€.1.500,00.x mq. 216,91 = €. 325.365,00

PIANO SEMINTERRATO

La superficie lorda del piano seminterrato /cantina è pari a mq.92,25. (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali).

Pertanto la superficie commerciale della cantina opportunamente ragguagliata è pari a mq 23,06 (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

La superficie lorda del piano seminterrato è pari a mq.108,25. (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali).

Pertanto la superficie commerciale complessiva opportunamente ragguagliata è pari a mq 77,18 (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

E' quindi possibile determinare il valore di mercato del piano seminterrato che risulta pari a:

€.1.500,00.x mq. 77,18 = €. 115.770,00

Si ottiene pertanto il valore complessivo dell'immobile pari a : **€. 441.135,00**

3.3 DETERMINARE, ALL'ESITO, IL VALORE DELLE DUE MASSE EREDITARIE AI SENSI DELL'ART. 556 C.C. E DELLA QUOTA DISPONIBILE;

Come richiesto si procede a determinare il valore della massa ereditaria dei beni donati in vita da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Pertanto sulla base di valori di stima come in precedenza determinati degli immobili costituiti da

A) appartamento sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 ubicato al secondo piano di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 foglio 5, particella 168 sub 101

B) appartamento al primo piano sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 in ditta ai donanti, protocollo P1993-1162(attuale fl.5- p.lla 168- sub 3)

C)appartamento al piano T-S1 sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di nove vani catastali riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco al foglio 5 particella 168 sub 102

Avendo stimato il valore di mercato dei singoli beni costituenti la massa come di seguito riportati

- | | | |
|----------|----------------|--------------|
| A)Bene A | valore stimato | €.100.631,00 |
| B)Bene B | valore stimato | €.171.327,00 |
| C)Bene C | valore stimato | €.444.664,00 |

Si perviene al seguente valore complessivo della massa ereditaria in esame pari ad €. 716.622,00.

Il valore della massa ereditaria dei beni donati è pari alla metà dell'intero compendio immobiliare e cioè pari ad €. 358.311,00. Nella fattispecie la quota disponibile della quale xxxxxxxxxxxx potevano disporre liberamente, è pari a 1/8 del valore complessivo della massa ereditaria (avendo considerato il 50 % dell'intera massa) e quindi pari ad €. 89.577,75

Si procede a determinare il valore della sola massa ereditaria dei beni donati in vita da xxxxxxxxxxxx.

Pertanto sulla base di valori di stima come in precedenza determinati degli immobili costituiti da

A) appartamento sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 ubicato al secondo piano di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 foglio 5, particella 168 sub 101

B) appartamento al primo piano sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 in ditta ai donanti, protocollo P1993-1162. (attuale fl.5- p.lla 168- sub 3)

C)appartamento al piano T-S1 sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di nove vani catastali riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco al foglio 5 particella 168 sub 102

Avendo stimato il valore di mercato dei singoli beni costituenti la massa come di seguito riportati

D)Bene A valore stimato: €. 98.425,00

E) Bene B valore stimato: €.170.270,00

F) Bene C valore stimato: €. 441.135,00

Si perviene al seguente valore complessivo della massa ereditaria in esame pari ad €.709.830,00

Il valore della massa ereditaria dei beni donati è pari ai $\frac{5}{8}$ dell'intero compendio immobiliare e cioè pari ad €. 443.643,75. Nella fattispecie la quota disponibile della quale xxxxxxxxxxxx potevano disporre liberamente, è pari a $\frac{1}{3}$ del valore complessivo della massa ereditaria e quindi pari ad €. .147.881,25

3.4 CALCOLARE, SULLA BASE DI QUANTO PRESCRITTO DALL'ART. 537 C.C., LA QUOTA DI RISERVA SPETTANTE A xxxxxxxxxxxx IN RELAZIONE ALLA MASSA EREDITARIA MATERNA E A QUELLA PATERNA;

Considerato che alla morte della madre xxxxxxxx il valore della massa ereditaria dei beni donati è pari alla metà dell'intero compendio immobiliare e cioè pari ad €. 358.311,00

Considerando che all'apertura della successione risultano eredi il marito xxxxxxxx ed i tre figli a norma di legge la successione avviene per $\frac{1}{4}$ quale quota disponibile, $\frac{1}{4}$ quale quota in eredità del marito e quale quota di $\frac{1}{2}$ ai 3 figli.

Pertanto ne deriva che il marito riceve come eredità $\frac{1}{2}$ di $\frac{1}{4}$ pari ad $\frac{1}{8}$ ed ai tre figli spetta $\frac{1}{3}$ di $\frac{1}{2}$ pari ad $\frac{1}{6}$ per ognuno.

La quota disponibile risulta pari a €. 89.577,75.

Ed ai tre figli spetta $\frac{1}{2}$ dell'intera massa ereditaria pari a €. 179.155,5

Per cui ad ogni figlio spettano €. 59.718,50

Considerato che alla morte del padre xxxxxxxx Il valore della massa ereditaria dei beni donati è pari ad €. €.709.830,00.

Di tale massa ereditaria i 5/8 sono del padre in quanto 1/2 già in suo possesso ed 1/8 ricevuti come eredità dalla moglie e quindi pari ad €. 443.643,75 (€.354.915,00 + €. 88.728,75)

Quindi come per legge la successione avviene per 1/3 come quota disponibile e 2/3 quale quota in eredità ai 3 figli.

Pertanto ne deriva che la quota disponibile è pari a: €. 147.881,25.

Ed ai tre figli spettano i 2/3 dell'intera massa ereditaria pari a €.295.762,50.

Per cui ad ogni figlio spettano i 2/9 pari a €.98.587,50

RIEPILOGO

Successione della madre xxxxxxxxxxxxxx

	Disponibile	Legittima
Xxxxxxxxxx	44.788,87	59.718,50
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	44.788,87	59.718,50
xxxxxxxxxxx	-----	59.718,50
xxxxxxxxxxx	-----	89.577,75

Successione del padre xxxxxxxxxxxxxx

	Disponibile	Legittima
Xxxxxxxxxxxxxxxxxx	73.940,62	98.587,50
Xxxxxxxxxxxxxxxxxx	73.940,62	98.587,50
Xxxxxxxx	-----	98.587,50

Pertanto come precedentemente esposto la quota di riserva spettante a xxxxx in riferimento alla massa ereditaria materna è pari a €. 59.718,50 ed in riferimento alla massa ereditari paterna è pari ad €.98.587,50.

3.5.3.6 STABILIRE, SEMPRE CON RIGUARDO ALL'APERTURA DELLE DUE SUCCESSIONI, SE ED IN CHE MISURA LA DONAZIONE DISPOSTA DAI DE CUIUS IN FAVORE DEL FIGLIO xxxxxxxxxxxxxx CON ATTO DEL 14.11.2003 SIA LESIVA DELLE QUOTE DI RISERVA SPETTANTI ALL'ALTRO FIGLIO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx SU CIASCUNA

MASSA, TENENDO CONTO DELLA DISPENSA DA COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE DELLA DONAZIONE A QUEST'ULTIMO EFFETTUATA DAI GENITORI PER LA PARTE NON ECCEDENTE LA DIPONIBILE!

IN CASO DI ACCERTATA LESIONE, OVE SI VERIFICHINO SUSSISTENTI LE CONDIZIONI DI CUI AL COMMA III DELL'ART. 560 CC., DETERMINARE L'IMPORTO PATRIMONIALE CHE xxxxxxxxxxxxxxxx TENUTO A CORRISPONDERE AL GERMANO xxxxxxxxxxxxxxxx PER REINTEGRARE LA QUOTA DI RISERVA ALLO STESSO SPETTANTE;

Considerando che con la donazione del 14 febbraio 1997 xxxxxxxxxxxxxxxx donavano:

- al figlio xxxxxxxxxxxxxxxx, l'appartamento identificato con particella 168 sub 101 che è stato identificato al punto A della presente relazione il cui valore è pari ad. €.100.631,00

Considerando che alla morte della madre xxxxxxxx il valore della massa ereditaria dei beni donati in vita è pari alla metà dell'intero compendio immobiliare al figlio xxxxxxxxxxxxxxxx spetta ½ del valore dell'appartamento precedentemente identificato al punto A pari ad €.50.315,50.

Tenuto conto che a seguito della successione della madre xxxxxxxxxxxxxxxx spettano €.44.788,87 quale quota disponibile ed €. 59.718,50 quale quota di riserva per un totale complessivo pari ad €. 104.507,37.

La quota di riserva spettante al figlio xxxxxxxxxxxxxxxx sulla massa ereditaria materna risulta lesa per €. 54.191,87.

Considerando che alla morte del padre xxxxxxxxxxxxxxxx il valore della massa ereditaria dei beni donati in vita è pari al residuo dell'intero compendio immobiliare

al figlio xxxxxxxxxxxxxxxx spetta 1/2 del valore dell'appartamento precedentemente identificato al punto D pari ad €. 49.212,50

Tenuto conto che a seguito della successione del padre xxxxxxxxxxxxxxxx spettano €.73.940,62 quale quota disponibile ed €.98.587,50 quale quota di riserva per un totale complessivo pari ad €. 172.528,12

La quota di riserva spettante al figlio xxxxxxxxxxxxxxxx sulla massa ereditaria materna risulta lesa per €.123.315,62

**3.7 CALCOLARE L'AMMONTARE DEGLI INTERESSI LEGALI MATURATI
DALL'APERTURA DELLE SUCCESSIONI SULLA SOMMA COME SOPRA
DETERMINATA**

Capitale: € 54.191,87

Data Iniziale: 22/09/2007

Data Finale: 10/11/2021

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
22/09/2007	31/12/2007	€ 54.191,87	2,50%	100	€ 371,18
01/01/2008	31/12/2009	€ 54.191,87	3,00%	731	€ 3.255,97
01/01/2010	31/12/2010	€ 54.191,87	1,00%	365	€ 541,92
01/01/2011	31/12/2011	€ 54.191,87	1,50%	365	€ 812,88
01/01/2012	31/12/2013	€ 54.191,87	2,50%	731	€ 2.713,31
01/01/2014	31/12/2014	€ 54.191,87	1,00%	365	€ 541,92
01/01/2015	31/12/2015	€ 54.191,87	0,50%	365	€ 270,96
01/01/2016	31/12/2016	€ 54.191,87	0,20%	366	€ 108,68
01/01/2017	31/12/2017	€ 54.191,87	0,10%	365	€ 54,19
01/01/2018	31/12/2018	€ 54.191,87	0,30%	365	€ 162,58
01/01/2019	31/12/2019	€ 54.191,87	0,80%	365	€ 433,53
01/01/2020	31/12/2020	€ 54.191,87	0,05%	366	€ 27,17
01/01/2021	10/11/2021	€ 54.191,87	0,01%	314	€ 4,66

Totale colonna giorni: 5163

Totale interessi legali: € 9.298,95

Calcolo Interessi Legali

Capitale: € 123.315,62

Data Iniziale: 01/06/2008

Data Finale: 10/11/2021

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
01/06/2008	31/12/2009	€ 123.315,62	3,00%	578	€ 5.858,34
01/01/2010	31/12/2010	€ 123.315,62	1,00%	365	€ 1.233,16
01/01/2011	31/12/2011	€ 123.315,62	1,50%	365	€ 1.849,73
01/01/2012	31/12/2013	€ 123.315,62	2,50%	731	€ 6.174,23
01/01/2014	31/12/2014	€ 123.315,62	1,00%	365	€ 1.233,16
01/01/2015	31/12/2015	€ 123.315,62	0,50%	365	€ 616,58
01/01/2016	31/12/2016	€ 123.315,62	0,20%	366	€ 247,31
01/01/2017	31/12/2017	€ 123.315,62	0,10%	365	€ 123,32
01/01/2018	31/12/2018	€ 123.315,62	0,30%	365	€ 369,95
01/01/2019	31/12/2019	€ 123.315,62	0,80%	365	€ 986,52
01/01/2020	31/12/2020	€ 123.315,62	0,05%	366	€ 61,83
01/01/2021	10/11/2021	€ 123.315,62	0,01%	314	€ 10,61

Totale colonna giorni: 4910

Totale interessi legali: € 18.764,74

Capitale + interessi legali: € 142.080,36

**3.8 DESCRIVERE DETTAGLIATAMENTE I BENI DI CUI AI PUNTI 1) E 2) CHE
PRECEDONO DANDONE RAPPRESENTAZIONE ANCHE GRAFICA E FOTOGRAFICA**

Si procede, di seguito, a descrivere i beni di cui ai punti 3.1 e 3.2.

Come già anticipato, i beni in oggetto fanno parte di un fabbricato sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 (cfr. all. D foto nn. 1-2-3-4-5-6-7). Tale fabbricato è riportato al foglio 5 particella 168 del comune di Pomigliano d'Arco così come indicato nell'estratto di mappa in scala 1:1000 (cfr. all C), che alla presente si allega, rilasciato dall'Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio Servizi Catastali in data 4 febbraio 2021.

Tale fabbricato si compone di n. 3 immobili come in precedenza individuati ai punti 3.1 e 3.2.

Essi sono:

-a) appartamento ubicato al secondo piano sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591 foglio 5, particella 168 sub 101.

-b) appartamento al primo piano sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di tre vani ed accessori riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco alla partita n.1012591

-c) appartamento al piano T-S1 sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 di nove vani catastali riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco al foglio 5 particella 168 sub 102.

Il bene di cui al punto a) attualmente di proprietà di terzi, ubicato al 2° piano del fabbricato si compone di 3 vani e accessori oltre ampia balconata posta sul fronte ovest. L'ingresso consente l'accesso diretto ad un ampio salone da cui è possibile raggiungere corridoio/disimpegno che consente l'accesso alla cucina nonché alle due camere da letto ad ai due bagni. (cfr. all. B3) (cfr..all. D foto nn. 8-14)

La superficie netta dell'immobile è pari a mq.80,61

In riferimento alla legittimità urbanistica dell'immobile dalla lettura dell'atto di donazione per notaio Luigi Coppola del 14 .02.1997 allegato agli atti risulta che il bene fa parte di un fabbricato composto di un piano terra e primo piano in verticale tra loro, con attiguo piano seminterrato e rialzato realizzato giusta licenza edilizia n.90/62 rilasciata il 10.10.1962.

Successivamente agli atti risulta la concessione per l'esecuzione di lavori edili rilasciata dal Comune di Pomigliano d'Arco n.144 del 27.09.1984 con cui venne costruito il primo piano sul rialzato corrispondente al quartino donato a xxxxxxxxxxxx ed il piano secondo sul primo piano esistente corrispondente al quartino donato a xxxxxxxx.

In data 27.02.1995 e 1.03 .1995 i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx presentavano al Comune di Pomigliano d'Arco domanda di concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 per opere abusive realizzate Successivamente con pratica n.350 del 22.09.1999 il comune di Pomigliano d'Arco- Ufficio condono edilizio rilasciava concessione edilizia in sanatoria al sig. xxxxxxxxxxxx per le opere abusive realizzate nell'appartamento primo piano in sopra elevazione (corpo di fabbrica edificato con concessione edilizia n.90 del 1962)

Il bene di cui al punto b) di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx, ubicato al 1° piano del fabbricato si compone di 3 vani e accessori oltre ampia balconata posta sul fronte est. L' ingresso consente l'accesso diretto ad un ampio salone da cui è possibile raggiungere la cucina ed il corridoio/disimpegno che consente l'accesso alle due camere da letto ad al bagno. (cfr. all. B5) (cfr..all. D foto nn. 15-21)

La superficie netta dell'immobile è pari a mq. 94,76

In riferimento alla legittimità urbanistica dell'immobile dalla lettura dell'atto di donazione per notaio Luigi Coppola del 14 .02.1997 allegato agli atti risulta che il bene fa parte di un fabbricato composto di un piano terra e primo piano in verticale tra loro, con attiguo piano seminterrato e rialzato realizzato giusta licenza edilizia n.90/62 rilasciata il 10.10.1962.

Successivamente agli atti risulta la concessione per l'esecuzione di lavori edili rilasciata dal Comune di Pomigliano d'Arco n.144 del 27.09.1984 con cui venne costruito il primo piano sul rialzato corrispondente al quartino donato xxxxxxxxxxxx ed il piano secondo sul primo piano esistente corrispondente al quartino donato a xxxxxxxx.

In data 27.02.1995 e 1.03 .1995 i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx presentavano al Comune di Pomigliano d'Arco domanda di concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 per opere abusive realizzate

Il bene di cui al punto c), di proprietà xxxxxxxxxxxx, è disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato.

Il piano terra cui si accede dal giardino mediante gradini è costituito da una zona giorno ed una zona notte poste a quote sfalsate e collegate da una scala interna si compone di un ampio salone che conduce alla cucina ed alla zona pranzo, nonché di n. tre camere da letto, di un corridoio e di n. 2 bagni ed ampia balconata. (cfr. all. B1) (cfr. all.D foto nn. 22-25)

La superficie netta dell'immobile è pari a mq. 155,62

Il piano seminterrato è costituito da un ampio spazio destinato a cantina con annesso locale per deposito caldaia ed a quota sfalsata è presente un appartamento con ingresso indipendente costituito da vano adibito a soggiorno/cucina che conduce alla camera da letto ed al bagno (cfr. all. B1) (cfr.all. D foto nn. 26-31)

La superficie netta del piano seminterrato /cantina a mq. 68,76

La superficie netta del piano seminterrato è pari a mq. 83,57

In riferimento alla legittimità urbanistica dell'immobile si precisa che - come risulta dall'atto di donazione del 14.11.2003 per notaio Antonio Terracciano -allegato agli atti -l'immobile fa parte di un fabbricato ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967 in virtù di licenza edilizia n.90/62 del 10 ottobre 62 rilasciata dal comune di Pomigliano d'Arco.

3.8 NOTE DI PARTE

Tanto dovevo in ottemperanza al mandato ricevuto

Napoli 10.11.2021

Il CTU Arch. Marina de Falco