

Corte di Appello di Salerno

Divisione

ECC.MO COLLEGIO

Dott. BRUNO DE FILIPPIS
Dott.ssa MARIA ASSUNTA NICCOLI
Dott. ALESSANDRO BRANCACCIO

~oOo~

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA R.G. N. 329/2020

Promossa da

Contro

Nomina:

16/03/2023

Conferimento incarico:

04/05/2023

CTU

Ing. Adriano Ardia

Sommario

PREMESSA	3
1. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI	5
2. DISAMINA DEI QUESITI	6
2.1 <i>provveda il consulente a ricostruire l'esatta consistenza del patrimonio ereditario di ,...7</i>	
2.2 <i>determini la quota ideale del patrimonio ereditario spettante a ciascun convivente, verificandone l'attuale appartenenza alle parti in causa.....</i>	13
2.3 <i>descriva dettagliatamente i beni compresi nel compendio relitto da , ne indichi i dati di identificazione catastale e ne fornisca rappresentazione grafica e/o fotografica.....</i>	17
2.4 <i>previa determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni in comunione, con esplicitazione dei criteri estimativi utilizzati, predisponga uno o più progetti di comoda divisione in natura con eventuali congruagli in denaro in relazione ai fondi 'Fiumicello' ed 'Isola', i soli appartenuti per l'intero a , in maniera da consentire la formazione di lotti funzionalmente autonomi, anche mediante l'attuazione dei necessari frazionamenti ed accatastamenti.....</i>	47
2.5 <i>qualora i beni non siano comodamente divisibili, illustri le ragioni dell'indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, esplicitando i criteri estimativi utilizzati.....</i>	55
2.6 <i>quantifichi il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei conviventi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.....</i>	56
2.7 <i>verifichi se gli immobili presentano o meno i requisiti che ne garantiscano la conformità alle vigenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche e ne consentano la commerciabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003</i>	61
2.8 <i>dica quanto altro utile a fini di giustizia.....</i>	63
3. OSSERAZIONI DELLE PARTI	64
4. CONCLUSIONI	71
5. ALLEGATI.....	75





TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Procedura RG. n.329/2020

Ill.mo Collegio

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023, con studio in Salerno alla via Costanzella Calenda 10, nominato C.T.U. nel giudizio di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione.

PREMESSA

Con ordinanza del 16/03/2023, la Corte d'Appello di Salerno, riunita in Camera di Consiglio nelle persone dei Sigg. Magistrati dott. Bruno De Filippis, dott.ssa Maria Assunta Niccoli, dott. Alessandro Brancaccio, rilevato che, con sentenza non definitiva del 16 marzo 2023, è stata disposta la prosecuzione del giudizio al fine di procedere, in via istruttoria, all'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio diretta, tra l'altro, alla ricostruzione dell'esatta consistenza del patrimonio ereditario di , alla determinazione della quota ideale spettante a ciascun convivente, alla formazione di uno o più progetti di divisione in natura dei fondi "Fiumicello" ed "Isola" e alla quantificazione dell'entità dei canoni ritraibili dall'affitto dei terreni "Cognulo", "Fiumicello", "Chianello" e "Gardo"; disponeva l'espletamento della suddetta consulenza tecnica d'ufficio, nominando, a tal fine, lo scrivente ingegnere, cui venivano posti i seguenti quesiti:

1. provveda il consulente a ricostruire l'esatta consistenza del patrimonio ereditario di , comprendendovi anche le quote dei beni pervenute a in virtù dell'atto di donazione per notaio G. Cinque da Gioi del 9 dicembre 1955, rep. n. 1521 – racc. n. 287, nonché quella trasferita, nel corso del giudizio, da con atto pubblico di compravendita per notaio M. Fasano da Salerno del 29 dicembre 2010, rep. n. 49178 – racc. n. 25756, ed escludendone quella alienata da , quale sua quota ereditaria, con atto di compravendita per notaio C.A. Festa da Vallo della Lucania del 27 maggio 1977, rep. n. 10014 – racc. 3979, e, dunque, prima dell'introduzione del giudizio, in cui non sono stati evocati i relativi acquirenti ;
2. determini la quota ideale del patrimonio ereditario spettante a ciascun convivente, verificandone l'attuale appartenenza alle parti in causa;
3. descriva dettagliatamente i beni compresi nel compendio relitto da , ne indichi i dati di identificazione catastale e ne fornisca rappresentazione grafica e/o fotografica;
4. previa determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni in comunione, con esplicitazione dei criteri estimativi utilizzati, predisponga uno o più progetti di comoda divisione in natura con eventuali congruagli in denaro in relazione ai fondi 'Fiumicello' ed 'Isola', i soli appartenuti per l'intero a , in maniera da consentire la formazione di lotti funzionalmente autonomi, anche mediante l'attuazione dei necessari frazionamenti ed accatastamenti;
5. qualora i beni non siano comodamente divisibili, illustri le ragioni dell'indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, esplicitando i criteri estimativi utilizzati;
6. quantifichi il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei conviventi che ne abbiano avuto





l'uso esclusivo;

7. verifichi se gli immobili presentano o meno i requisiti che ne garantiscano la conformità alle vigenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche e ne consentano la commerciabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003;
8. dica quant'altro eventualmente utile ai fini di giustizia.

Nell'udienza del 04/05/2023, previo giuramento di rito, la Corte conferiva allo scrivente ingegnere l'incarico di cui all'ordinanza di nomina, assegnando un termine fino al 20/09/2023 per la trasmissione della bozza della relazione alle parti; assegnava alle parti termine, fino al giorno 20/10/2023, per la trasmissione di osservazioni al CTU; assegnava ulteriore termine al CTU, fino al 15/11/2023, per il deposito della relazione finale.

In tale sede, lo scrivente CTU dichiarava di fissare l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/05/2023, ore 16:00, presso il proprio studio, sito in Salerno alla via Costanzella Calenda 10.

In data 08/08/2023, attesa la complessità delle indagini richieste, il CTU chiedeva una proroga per la consegna dell'elaborato peritale.

Con provvedimento del 05/10/2023, l'udienza già fissata per il 23/11/2023 veniva differita al 22/02/2024 e veniva concesso al CTU nuovo termine, sino al 21/12/2023, per la trasmissione alle parti della relazione peritale.

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

**1. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI**

Al fine di esporre con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni di consulenza, si riporta, di seguito, un elenco, in ordine cronologico, delle attività condotte dallo scrivente.

DATA	ATTIVITÀ
04/05/2023	Verbale di conferimento incarico
08/05/2023	Accesso c/o l'Archivio di Stato (Salerno)
10/05/2023	Accesso c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. per ispezione cartacea
18/05/2023	Inizio operazioni peritali in Salerno alla via C. Calenda 10
05/06/2023	Estrazione visure catastali
28/06/2023	Accesso in Casal Velino c/o i beni siti in località Cognulo
04/07/2023	Accesso c/o l'Archivio di Stato (Salerno)
20/07/2023	Invio comunicazione ripresa attività peritali
25/07/2023	Accesso in Casal Velino c/o gli ulteriori fondi
25/07/2023	Estrazione visure catastali
25/07/2023	Invio istanza per CDU c/o il Comune di Casal Velino
25/07/2023	Invio istanza per CDU c/o il Comune di Pollica
31/07/2023	Estrazione visure catastali
01/08/2023	Invio istanza per l'accesso agli atti c/o il Comune di Casal Velino
02/08/2023	Esecuzione ispezione ipotecaria
07/08/2023	Istanza di proroga
09/09/2023	Comunicazione prosiegua attività peritali
13/09/2023	Sollecito evasione istanze Comune di Casal Velino
21/09/2023	Accesso agli atti presso Comune di Casal Velino
31/10/2023	Comunicazione prosiegua attività peritali
14/11/2023	Accesso in Casal Velino c/o gli ulteriori fondi



2. DISAMINA DEI QUESITI

Ancor prima di passare in rassegna i singoli quesiti, si ritiene di riproporre quanto già evidenziato nella relazione interlocutoria depositata dallo scrivente in data 08/08/2023, in merito alle criticità riscontrate.

In data 18/05/2023, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali, presso il proprio studio in Salerno, informando le parti intervenute di aver iniziato un'attività di indagine, finalizzata alla ricostruzione del patrimonio del *de cuius* e di **aver riscontrato l'esistenza di atti traslativi, non rinvenuti agli atti del giudizio**; nel dettaglio,

- presso l'Archivio di Stato provinciale, lo scrivente individuava i seguenti n.2 atti di compravendita, a mezzo i quali, acquistava la piena proprietà di un fondo denominato "Gardo", identificato nel Catasto Murattiano (1810 – 1926) all'Art.3941 nn.820-821-822-823:
 - atto a rogito notaio Penza, rep.883 del 30/01/1910 (acquisto quota 2/3 diritto di proprietà);
 - atto a rogito notaio Penza, rep.1122 del 30/05/1913 (acquisto quota 1/3 diritto di proprietà).
- presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno, lo scrivente rinveniva la trascrizione Reg.Part.11856 del 06/10/1950, dalla quale si evince che, con atto a rogito notaio Giovanni Morra, rep.892 del 22/09/1950, vendevano a un fondo rustico denominato Borgariello, sito in agro di Pollica, censito al Catasto Terreni al foglio 25 p.lla 87 di 3.341 mq.

Con istanza depositata in data 08/08/2023, lo scrivente CTU evidenziava alla Corte, dunque, **l'impossibilità di determinare l'esatta consistenza del patrimonio ereditario, stante l'impossibilità di sovrapporre gli identificativi catastali di primo impianto, ovvero attuali, con quelli istituiti nel Catasto Murattiano, cui gli atti traslativi e le note di trascrizione fanno riferimento**; ne consegue che la ricostruzione del patrimonio ereditario può essere condotta esclusivamente con riguardo alle informazioni catastali di primo impianto, **comunque non esaustive**.

Il CTU precisava, inoltre, che,

- da un esame dell'atto di donazione del 1955, per i beni riportati alle lettere *f)* e *g)* risultano indicati errati riferimenti catastali e consistenze; il fondo denominato "Isola", invero, risulta ubicato al foglio n.34 ed è indicato con il mappale n.68, mentre il fondo "S.Chirico" (Pollica) risulta ubicato al foglio 25 ed è indicato con i mappali nn.5-6.
- in sede di accesso ai luoghi, i fondi denominati "Fiumicello" e "San Chirico" risultavano inaccessibili a causa della fitta vegetazione, mentre, recatosi presso il fondo denominato "Isola", si constataba che parte dello stesso, sul versante Nord-Est, è utilizzata, a mo' di parcheggio, dall'adiacente struttura ricettiva (Hotel Leucosia);
- da un'analisi degli atti catastali, mappe di primo impianto e visure storiche catastali, emerge che il fondo denominato "Cognulo" comprende anche l'area ubicata sul versante Sud, al di sotto della strada provinciale, oggi identificabile con i mappali n.653-1157-1158-1159, ove insistono la cappella (p.lla 1234) ed un fabbricato a destinazione residenziale (p.lla 1158).

Con provvedimento del 05/10/2023, esaminata l'istanza del CTU, anche in ordine al rinvenimento degli ulteriori atti/trascrizioni, la Corte accoglieva la richiesta di proroga avanzata e precisava che il CTU potesse continuare ad espletare l'incarico sulla base della documentazione versata agli atti del giudizio.





2.1 provveda il consulente a ricostruire l'esatta consistenza del patrimonio ereditario di , comprendendovi anche le quote dei beni pervenute a in virtù dell'atto di donazione per notaio G. Cinque da Gioi del 9 dicembre 1955, rep. n. 1521 – racc. n. 287, nonché quella trasferita, nel corso del giudizio, da con atto pubblico di compravendita per notaio M. Fasano da Salerno del 29 dicembre 2010, rep. n. 49178 – racc. n. 25756, ed escludendone quella alienata da , quale sua quota ereditaria, con atto di compravendita per notaio C.A. Festa da Vallo della Lucania del 27 maggio 1977, rep. n. 10014 – racc. 3979, e, dunque, prima dell'introduzione del giudizio, in cui non sono stati evocati i relativi acquirenti

DISAMINA ATTI

Agli atti del giudizio, si rinviene la presenza dei seguenti documenti, ritenuti di rilievo per la presente relazione.

1. Compravendita del 20/09/1909 a rogito notaio Penza
2. Trascrizione compravendita a rogito notaio Penza 22/09/1913 (nota 9529)
3. Trascrizione compravendita a rogito notaio Penza 22/09/1913 (nota 9530)
4. Compravendita del 19/01/1915 a rogito notaio Penza
5. Trascrizione compravendita a rogito notaio Penza 24/06/1918 (nota 2029/398536)
6. Compravendita del 17/02/1920 a rogito notaio Penza
7. Trascrizione compravendita del 17/11/1932 (nota 16180/12942)
8. Donazione del 09/12/1955 a rogito notaio Cinque

Trascurando gli ulteriori atti e trascrizioni rintracciati dallo scrivente presso l'Archivio di Stato provinciale e presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno, può offrirsi la seguente ricostruzione.

Compravendita del 20/09/1909 a rogito notaio Penza

acquista da la quota di 1/3 dei beni comuni e indivisi con (zio) e (zio).

- a) Fabbricato in via Vittoria, composto di vari vani
- b) Vano terraneo in via Vittoria, sottoposto alla casa di Oreste Tomasco, Art.439 rendita £ 26,25
- c) Orto denominato Vallecupa, annesso al fabbricato di cui al punto a), Art.1957 n.1414
- d) Orto denominato Pianello, N.? (omesso)
- e) Piccolo fondo rustico denominato Gardo, Art.1957 N.815-816
- f) Fondo rustico denominato Cognulo S. Antonio, distinto in n.2 zone, al disopra e al disotto della strada provinciale, Art.1957 NN.629-634
- g) Appezzamento di terreno denominato Borgariello, sito in Pollica
- h) Appezzamento di terreno denominato Borgariello, sito in Pollica, Art.1574 N.117

Trascrizione compravendita a rogito notaio Penza 22/09/1913 (nota 9529)

acquista (debito d'imposta) da , la casa sita in via Vallecupa, composta di 1 vano terraneo + 1 vano al 1° piano, Art.1079.





Trascrizione compravendita a rogito notaio Penza 22/09/1913 (nota 9530)

acquista (debito d'imposta) da , la casa in via Vallecupa composta di 1 vano
terraneo, Art.36.

Compravendita del 19/01/1915 a rogito notaio Penza

acquista dal padre il terreno denominato Fiumicello, Art.2360 N.627.

vende a i diritti pari ad 1/3 dei beni:

- a) Fabbricato in via Vittoria, composto di vari vani
- b) Vano terraneo della casa alla stessa via, sottoposto alla casa di Oreste Tomasco, Art.1786
- c) Orto denominato Vallecupa, annesso al fabbricato in via Vittoria, Art.1957-4066 N.1414
- d) Orto denominato Pianello, Art.1957-4066 N.1803
- e) Piccolo fondo rustico denominato Gardo, Art.1957-4066 N.815-816
- f) Piccolo fondo rustico denominato Cognulo S. Antonio, Art.1957-4066 N.629-634
- g) Terreno in Pollica, denominato Borgariello,
- h) Terreno in Pollica, denominato Borgariello, Art.3240 N.117
- i) 1/7 dei diritti di (padre) e (zio) sul tappeto, locale e macchinario nel tappeto
in via Vittoria, sottoposto alla casa di

Trascrizione compravendita a rogito notaio Penza 24/06/1918 (nota 2029/398536)

vende a fu la casa in Casal Velino al corso Nazionale,
Art.1481.

Compravendita del 17/02/1920 a rogito notaio Penza

acquista, per conto dei figli, i terreni denominati:

- Pullo Art.2820 N.161-162-163-165-166
- Ioiole Art.4196 N.127
- Pullo Art.2823 N.161-162-163-165-166

Trascrizione compravendita del 17/11/1932 (nota 16180/12942)

acquista da una zona del fondo denominato Isola, di mq 10218, Fg.34
partita 558.

Donazione del 09/12/1955 a rogito notaio Cinque

si dichiara proprietario dei seguenti diritti:

- a) ½ del fondo rustico denominato Cognulo, con fabbricato rurale località Dominella, consistenza
complessiva 35.058 mq, Fg.31 p.lle 93-94-95-96-97
- b) ½ del fondo rustico denominato Chianello, Fg.29 p.la 44
- c) ¾ del fondo rustico denominato Gardo, Fg.27 p.la 64

la consistenza complessiva relativa ai beni b) e c) è indicata in 3.525 mq e ricomprende la corte della p.la
267, indicata al Fg.26 p.la 265 di 78 mq.





- d) ½ del fabbricato urbano in via Vallecupa, già via Vittorio Veneto, composto di dodici ambienti, Fg.26 p.lla 267 sub.7-11-1
- e) 1/1 del fondo rustico denominato Fiumicello, Fg.31 p.lla 111 (3.001 mq)
- f) 1/1 del fondo rustico denominato Isola, Fg.27 p.lla 65 (2.639 mq)
- g) Piccolo fondo rustico denominato S. Chirico, Fg.31 p.lla 93 (3.553 mq)

donava, in favore dei figli maschi, i 13/15 e, in favore della figlia, i 2/15 dei diritti da esso vantati.

La cappella, sita nel fondo Dominella, restava comune a tutti i figli.

In accordo con il provvedimento emesso dalla Corte, la consistenza del patrimonio del defunto è determinata dalle risultanze dei soli documenti rinvenuti agli atti del giudizio, fornendo, al contempo, le seguenti precisazioni.

Da un esame dell'atto di donazione del 1955, per i beni riportati alle lettere f) e g), risultano indicati errati riferimenti catastali e consistenze: il fondo denominato "Isola", invero, risulta ubicato al foglio n.34 ed è indicato con il mappale n.68, mentre il fondo "S. Chirico" (Pollica) risulta ubicato al foglio 25 ed è indicato con i mappali nn.5-6. Inoltre, con riferimento al fondo sito in località Gardo, contrariamente a quanto riportato nel menzionato atto di donazione, ed al netto di eventuali ulteriori atti traslativi che avrebbero potuto condurre ad una differente conclusione, il defunto risultava intestatario dei diritti pari a ½ della proprietà, pervenuti, per la quota di 1/3, da con l'atto di compravendita del 1909, e per la quota di 1/6, da con l'atto del 1915.

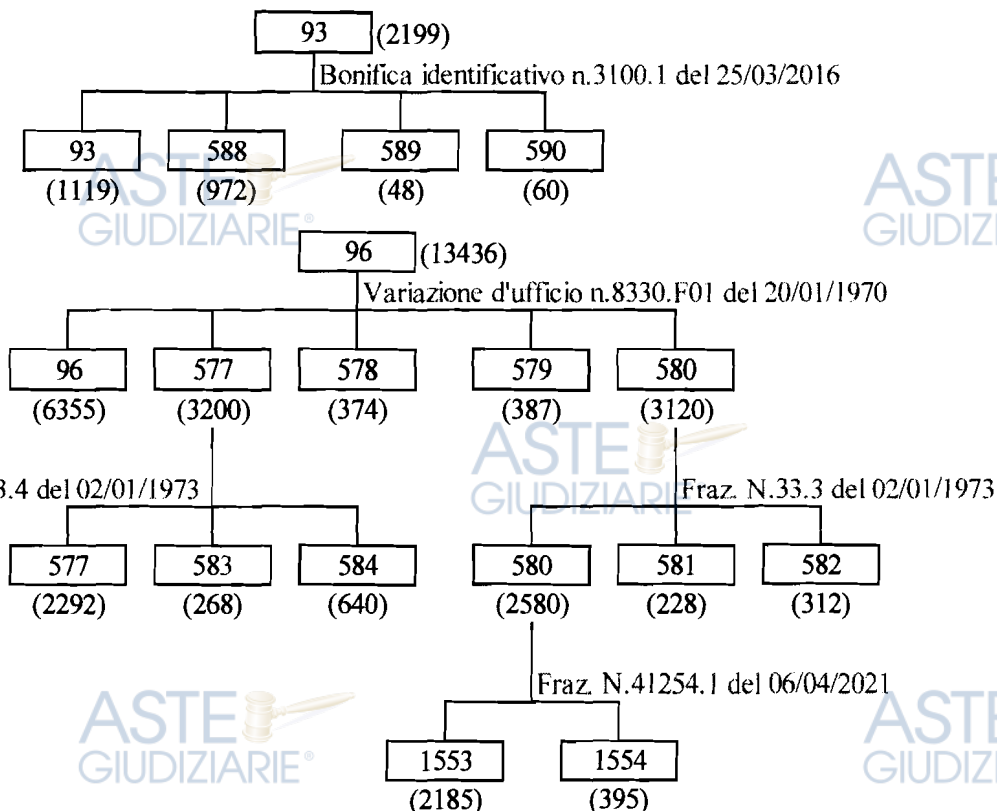
In accordo con le disposizioni impartite dalla Corte, in relazione alla determinazione della consistenza del patrimonio, *"atteso che lo stesso deve comprendere le quote dei beni pervenute a in virtù dell'atto di donazione per notaio G. Cinque da Gioi del 9 dicembre 1955, rep. n. 1521 – racc. n. 287, nonché quella trasferita, nel corso del giudizio, da alla con atto pubblico di compravendita per notaio M. Fasano da Salerno del 29 dicembre 2010, rep. n. 49178 – racc. n. 25756, mentre deve essere esclusa quella alienata da quale sua quota ereditaria, con atto di compravendita per notaio C.A. Festa da Vallo della Lucania del 27 maggio 1977, rep. n. 10014 – racc. 3979, e, dunque, prima dell'introduzione del giudizio, in cui non sono stati evocati i relativi acquirenti"*, la consistenza del patrimonio ereditario di può essere esplicitata nella maniera seguente, ove si è avuto cura di riportare gli attuali indetificativi catastali, a seguito delle variazioni riscontrate sugli indetificativi originari.

Con riferimento al richiamato atto di compravendita del 1977, si ritiene di precisare, inoltre, che, a meno di ulteriori passaggi non verificabili in questa sede, laddove i germani alienavano i propri diritti di proprietà (28/120 cadauno) relativi al fabbricato ubicato in via Vittorio Veneto 72, Fg.26 p.lla 267, invero, si riscontra una discrasia sulla quota dagli stessi alienata, atteso che, con l'atto di donazione del 1955, si dichiarava proprietario della sola quota pari a ½ del diritto di proprietà. Con ogni probabilità, il diritto alienato dai venditori risulterebbe frutto di un accrescimento in virtù di successione alla defunta (zia).





Fondo Cognulo (Foglio di mappa n.31) _Quota 1/2



94 (15334)

95 (3789)

97 (300)

Tipo Mappale n.280866.1 del 18/05/2011

1289 E.U.

Costituzione n.11562.1 del 26/05/2011

sub.1	B.C.N.C.
sub.2	A/2
sub.3	A/2
sub.4	A/2

120

Fraz. ante impianto meccanografico

120 (15)

457 (1457)

653 (2)

Fraz. N.26111.1 del 12/07/2007

1157 (1000)

1158 (411)

1159 (46)

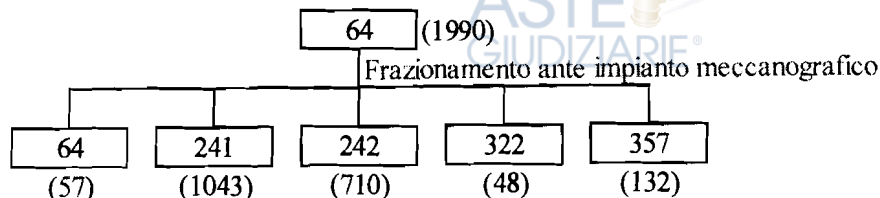
Tipo Mappale n.26111.1 del 12/07/2007

1158

Costituzione n.7511.1 del 03/10/2007

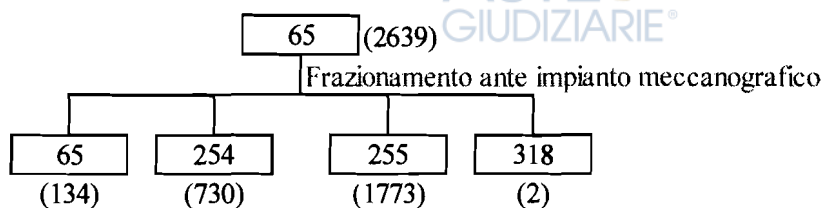
1158 A/3

Fondo Gardo (Foglio di mappa n.27) _Quota 1/2





Ing. Adriano Ardia



Fondo Chianello (Foglio di mappa n.29) _Quota 1/2

44 (1457)

Fondo Fiumicello (Foglio di mappa n.31) _Quota 1/1

111 (3001)

Fondo Isola (Foglio di mappa n.34) _Quota 1/1

68 (9733)

Fondo S. Chirico _ Pollica (Foglio di mappa n.25) _Quota 1/2

5 (1419)

6 (2621)

Fabbricato via Vittorio Veneto (Foglio di mappa n.26) _Quota 1/2

Costituzione antecedente all'impianto meccanografico

265 (78)

267 →

sub.1	C/2
sub.7	A/4
sub.11	C/6

**PATRIMONIO EREDITARIO**

Comune di Casal Velino

Quota	Località	Foglio	P.IIa	Qualità	Consistenza
1/2	Cognulo	31	93	Uliveto	1119 mq
1/2	Cognulo	31	94	Uliveto	15334 mq
1/2	Cognulo	31	95	Uliveto + Pasc Arb	3789 mq
1/2	Cognulo	31	96	Uliveto + Pasc Cesp	6355 mq
1/2	Cognulo	31	577	Pasc Cesp	2292 mq
1/2	Cognulo	31	578	Pasc Cesp	374 mq
1/2	Cognulo	31	579	Pasc Cesp	387 mq
1/2	Cognulo	31	581	Pasc Cesp	228 mq
1/2	Cognulo	31	582	Pasc Cesp	312 mq
1/2	Cognulo	31	583	Pasc Cesp	268 mq
1/2	Cognulo	31	584	Pasc Cesp	640 mq
1/2	Cognulo	31	588	Uliveto	972 mq
1/2	Cognulo	31	589	Uliveto	48 mq
1/2	Cognulo	31	590	Uliveto	60 mq
1/2	Cognulo	31	1553	Pasc Cesp	2185 mq
1/2	Cognulo	31	1554	Pasc Cesp	395 mq
1/2	Cognulo	31	1289 sub.1	B.C.N.C.	
1/2	Cognulo	31	1289 sub.2	A/2	92 mq
1/2	Cognulo	31	1289 sub.3	A/2	221 mq
1/2	Cognulo	31	1289 sub.4	A/2	112 mq
1/2	Cognulo	31	653	Semin Arb	2 mq
1/2	Cognulo	31	1157	Semin Arb	1000 mq
1/2	Cognulo	31	1158	A/3	75 mq
1/2	Cognulo	31	1159	Semin Arb	46 mq
1/2	Cognulo	31	1234	B/7	36 mq

Quota	Località	Foglio	P.IIa	Qualità	Consistenza
1/2	Gardo	27	64	Uliv Fichet	57 mq
1/2	Gardo	27	65	Uliv Fichet	134 mq
1/2	Gardo	27	241	Uliv Fichet + Pasc Arb	1043 mq
1/2	Gardo	27	242	Uliv Fichet	710 mq
1/2	Gardo	27	254	Pasc + Uliv Fichet	730 mq
1/2	Gardo	27	255	Uliv Fichet	1773 mq
1/2	Gardo	27	318	Uliveto	2 mq
1/2	Gardo	27	322	Pascolo	48 mq
1/2	Gardo	27	357	Pasc + Uliv Fichet	132 mq

Quota	Località	Foglio	P.IIa	Qualità	Consistenza
1/2	Chianello	29	44	Pascolo	1457 mq

Quota	Località	Foglio	P.IIa	Qualità	Consistenza
1/1	Fiumicello	31	111	Uliv Fichet	3001 mq





Quota	Località	Foglio	P.lla	Qualità	Consistenza
1/1	Isola	34	68	Uliveto	9733 mq

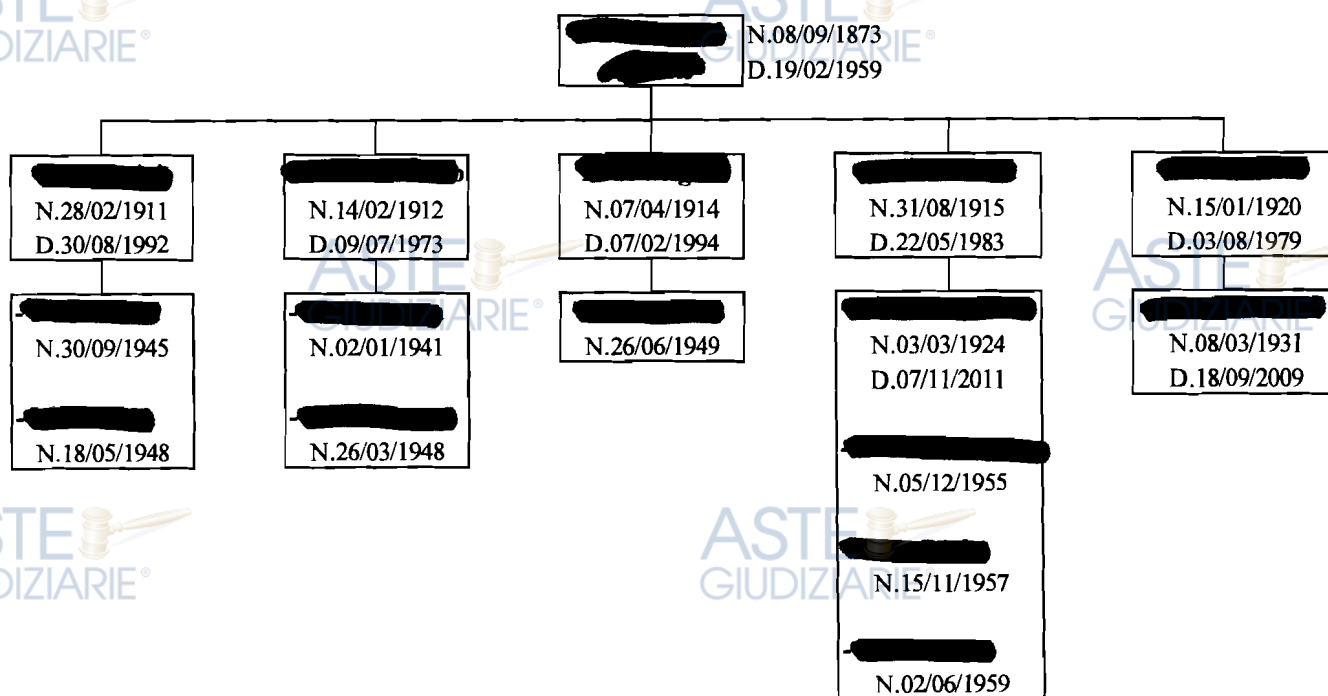
Quota	Località	Foglio	P.lla / Sub.	Qualità	Consistenza
1/2	Vallecupa	26	265	Semin Arb	78 mq
1/2	Vallecupa	26	267 / 1	C/2	22 mq
1/2	Vallecupa	26	267 / 7	A/4	213 mq
1/2	Vallecupa	26	267 / 11	C/6	25 mq

Comune di Pollica

Quota	Località	Foglio	P.lla	Qualità	Consistenza
1/2	S. Chirico	25	5	Pasc Arb	1419 mq
1/2	S. Chirico	25	6	Uliveto	2621 mq

2.2 determini la quota ideale del patrimonio ereditario spettante a ciascun convivente, verificandone l'attuale appartenenza alle parti in causa

Al fine di esplicitare la quota ideale del patrimonio ereditario spettante a ciascun convivente, si riporta a seguire la ricostruzione dell'asse ereditario del *de cuius*





N.08/03/1931
D.18/09/2009

Sorelle

N.18/10/1914

D.01/02/2015

N.13/06/1945

N.27/11/1921

N.15/08/1933

D.16/09/2021

N.03/06/1964

N.25/11/1966

Nipoti ex sore

N.29/10/1947

D.05/05/2022

N.05/01/1951

N.26/11/1941

N.11/04/1978

N.10/08/1984

Nipoti ex frate

N.19/07/1958

N.31/01/1960

N.24/11/1968

Nipoti ex frate

N.13/02/1962

N.17/12/1973

Firmato Da: ARDIA ADRIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE



**DETERMINAZIONE DELLE QUOTE IDEALI**

Figli di	Quota	Eredi	Data di nascita	Quota
	1/5			1/15
				1/15
				1/15
	1/5			1/10
				1/10
	1/5			1/5
	1/5			1/10
				1/10
	1/5			1/5

Al decesso di , la propria quota, pari ad 1/5, viene divisa tra le n.3 sorelle in vita e i n.3 fratelli premorti.

Erede	Quota	Eredi	Data di nascita	Quota
	1/5	(deceduta)		1/30
				1/30
		(deceduta)		1/30
			-	1/30
			-	1/30
			-	1/30

Erede	Quota	Eredi	Data di nascita	Quota
	1/30			1/30
	1/30			1/60
				1/60
	1/30	(deceduta)		1/60
				1/60
	1/30			1/90
				1/90
				1/90
	1/30			1/60
				1/60

Erede	Quota	Eredi	Data di nascita	Quota
	1/60			1/180
				1/180
				1/180

Al decesso di , la relativa quota (1/30) passa a .

Al decesso di , la relativa quota (1/30) viene divisa tra .





Ing. Adriano Ardia

La quota spettante a , premorta, viene divisa tra e

Al decesso di , la relativa quota (1/60), viene divisa tra ,

La quota spettante a premorto, viene divisa tra (1960)
e .

La quota spettante a , premorto, viene divisa tra (1962) e

La tabella seguente esplicita le quote ideali spettanti a ciascun convivente.

Figlio di	Quota	Erede	Data di nascita	Quota
				1/15
	1/5			1/15
				1/15
	1/5			1/10
				1/10
	1/5			1/5
	1/5			1/10
				1/10
				1/30
				1/30
		(deceduta)		
				1/60
				1/60
		(deceduta)		
				1/180
	1/5			1/180
				1/180
				1/60
				1/90
				1/90
				1/90
				1/60
				1/60

Ciascuna quota, qui riportata, va posta in relazione alle quote effettivamente spettanti al *de cuius*, già esplicitate a pag.12 e pag.13.



2.3 descriva dettagliatamente i beni compresi nel compendio relitto da , ne indichi i dati di identificazione catastale e ne fornisca rappresentazione grafica e/o fotografica

I beni compresi nel compendio relitto da sono stati già elencati a pag.12 e pag.13 della presente relazione. Per ciascun bene, è stata indicata la quota del diritto di proprietà attribuita al *de cuius*.

Beni in località Cognulo (Casal Velino)

Quota	Località	Foglio	P.lla	Qualità	Consistenza
1/2	Cognulo	31	93	Uliveto	1119 mq
1/2	Cognulo	31	94	Uliveto	15334 mq
1/2	Cognulo	31	95	Uliveto + Pasc Arb	3789 mq
1/2	Cognulo	31	96	Uliveto + Pasc Cesp	6355 mq
1/2	Cognulo	31	577	Pasc Cesp	2292 mq
1/2	Cognulo	31	578	Pasc Cesp	374 mq
1/2	Cognulo	31	579	Pasc Cesp	387 mq
1/2	Cognulo	31	581	Pasc Cesp	228 mq
1/2	Cognulo	31	582	Pasc Cesp	312 mq
1/2	Cognulo	31	583	Pasc Cesp	268 mq
1/2	Cognulo	31	584	Pasc Cesp	640 mq
1/2	Cognulo	31	588	Uliveto	972 mq
1/2	Cognulo	31	589	Uliveto	48 mq
1/2	Cognulo	31	590	Uliveto	60 mq
1/2	Cognulo	31	1553	Pasc Cesp	2185 mq
1/2	Cognulo	31	1554	Pasc Cesp	395 mq
1/2	Cognulo	31	1289 sub.1	B.C.N.C.	
1/2	Cognulo	31	1289 sub.2	A/2	92 mq
1/2	Cognulo	31	1289 sub.3	A/2	221 mq
1/2	Cognulo	31	1289 sub.4	A/2	112 mq
1/2	Cognulo	31	653	Semin Arb	2 mq
1/2	Cognulo	31	1157	Semin Arb	1000 mq
1/2	Cognulo	31	1158	A/3	75 mq
1/2	Cognulo	31	1159	Semin Arb	46 mq
1/2	Cognulo	31	1234	B/7	36 mq

Il compendio, catastalmente individuato nella tabella che precede, consta di due fondi autonomi, separati dalla strada statale SS267.

La parte posta a Nord rispetto alla SS267, rappresentata dai mappali 93-94-95-96-577-578-579-581-582-583-584-588-589-590-1553-1554-1289, si estende su una superficie di circa 35.058 mq, calcolata sommando le singole consistenze catastali. Sul fondo, parzialmente coltivato e con giacitura acclive, di forma non regolare, insistono alcuni manufatti ed un corpo di fabbrica, quest'ultimo censito al Catasto Fabbricati con il mappale n.1289. Il fabbricato, in sviluppo su n.2 piani, si articola in n.3 unità immobiliari, a destinazione residenziale: il sub.2 ubicato al pianterreno, il sub.3 dislocato tra pianterreno e piano primo, il sub.4 ubicato al piano primo. Le tre unità presentano accessi autonomi: dalla corte comune esterna individuata con il subalterno n.1 (bene comune non censibile), per quanto attiene alle unità sub.2 e sub.3; dal mappale n.96 per quanto concerne l'unità sub.4 posta al primo piano.





[inquadramento satellitare]



[estratto di mappa catastale Fg.31]

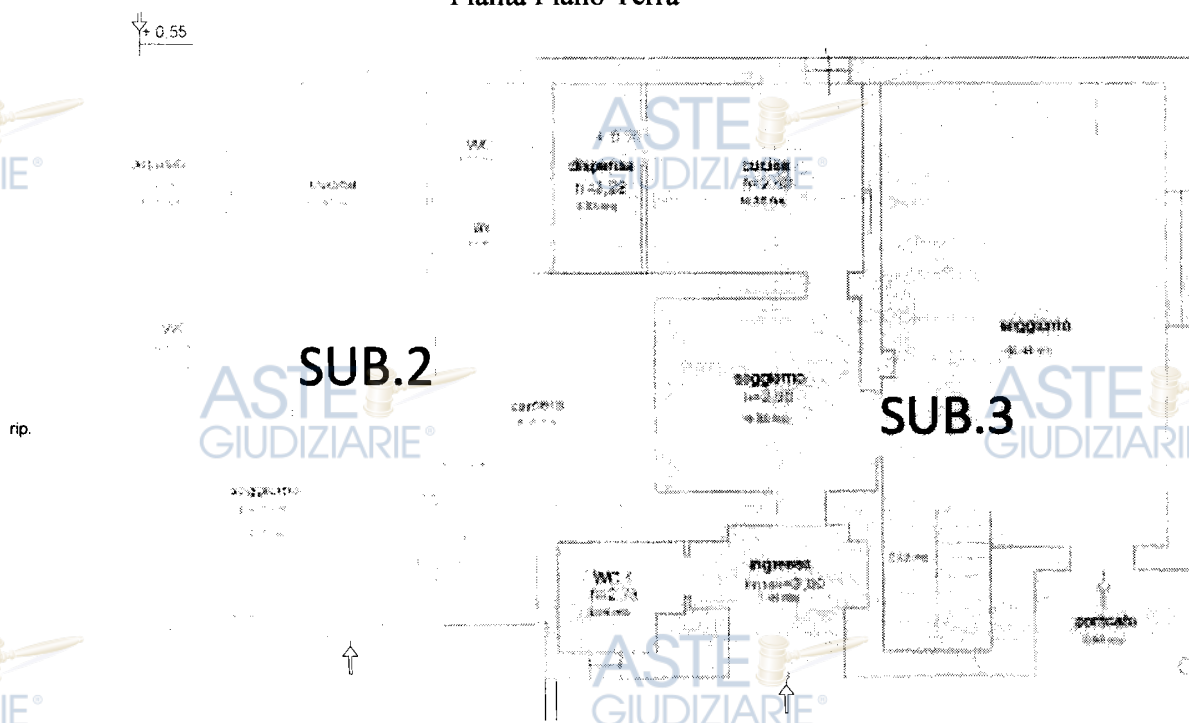


DATI CATASTALI FABBRICATO P.LLA 1289

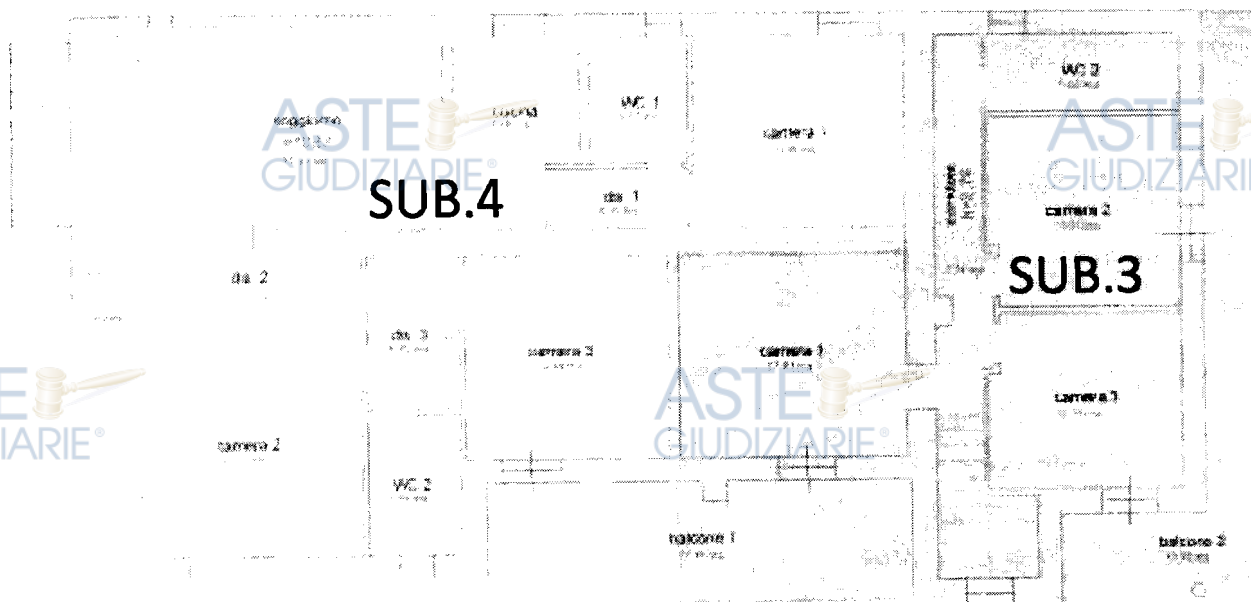
Foglio	P.lla	Sub.	Ctg.	Classe	Piano	Consistenza	Sup.Cat.
31	1289	1	BCNC	-	T	-	-
		2	A/2	7	T	4,5 vani	92 mq
		3	A/2	8	T-1	10 vani	221 mq
		4	A/2	8	1	5 vani	112 mq

Segue una rappresentazione grafica delle unità come rilevate dallo scrivente.

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo





Vista da Est



Accesso da Ovest (unità piano 1°)



Accesso da Ovest (unità piano 1°)



Accesso da Sud (unità piano T)



Tettoia

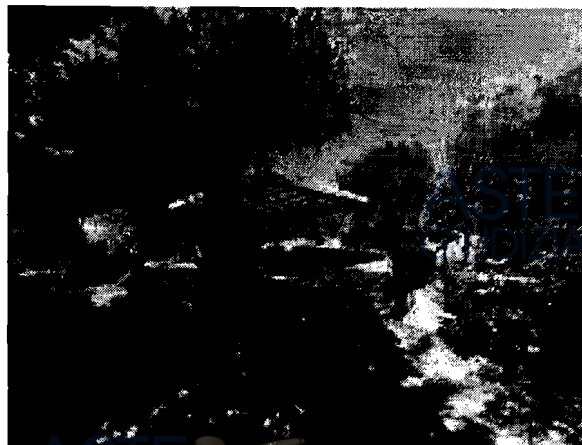


Forno / Tettoia





Forno / Deposito



Tettoia/ porcilaia

Con riferimento alle planimetrie su riportate, la tabella seguente esplicita le superfici commerciali riferite alle singole unità. La destinazione d'uso riportata si riferisce all'utilizzo legittimo, assentito sotto il profilo urbanistico, mentre nel computo delle superfici sono esclusi i manufatti e gli ambienti per i quali non si è rinvenuto alcun titolo edilizio abilitativo.

Unità	Piano	Titolo edilizio			Attuale		
		Destinazione	S.L.	S.N.R.	Destinazione	S.L.	S.N.R.
Sub.2	T	Deposito	79,00	-	Abitazione	92,00	10,20
Sub.3	T	Abitazione	133,00	5,70	Abitazione	125,00	5,70
Sub.3	1	Abitazione	81,00	29,50	Abitazione	81,00	29,50
Sub.4	1	Abitazione	132,00	6,65	Abitazione	132,00	6,65

S.C. complessiva: S.L. + % S.N.R.

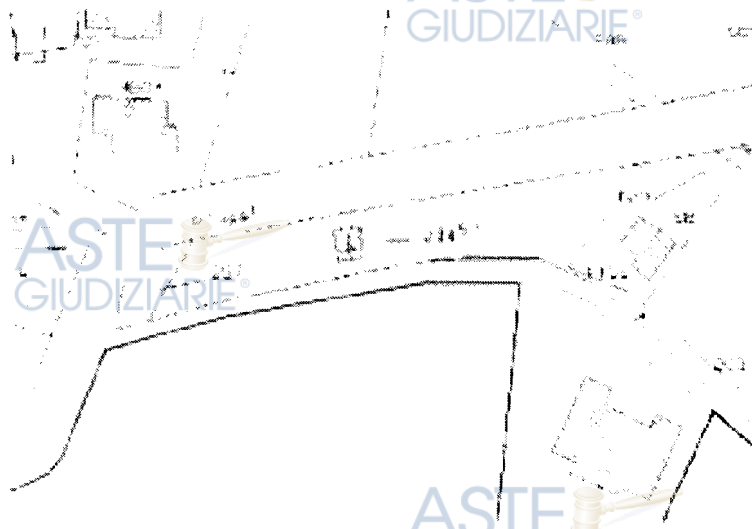
$$133 \text{ mq} + 81 \text{ mq} + 132 \text{ mq} + 79 \text{ mq} \times 0,25 + (5,70 \text{ mq} + 29,50 \text{ mq} + 6,65 \text{ mq}) \times 0,30 = \\ = 378,30 \text{ mq}$$

L'intero fondo risulta nella disponibilità degli eredi .

Nel dettaglio, le unità immobiliari risultano detenute da:

- Sub.2
- Sub.3
- Sub.4

La parte posta a Sud rispetto alla SS267, rappresentata dai mappali 653-1157-1158-1159-1234, si estende su una superficie di circa 1.490 mq, calcolata sommando le singole consistenze catastali. Sul fondo, incolto e con giacitura acclive, di forma non regolare, insistono alcuni manufatti e due corpi di fabbrica, questi ultimi censiti al Catasto Fabbricati con i mappali n.1158 (abitazione) e n.1234 (cappella).



Il fabbricato (p.lla 1158), non ispezionabile durante le operazioni di rilievo, si sviluppa su unico livello, per quanto desumibile dagli atti catastali rinvenuti, mentre nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta in relazione alla legittimazione dell'avvenuta edificazione. Lo stesso insiste sulla p.lla 1158 ed ha accesso dalla strada denominata via degli Angioni al civico n.1. Con riferimento alla scheda planimetrica catastale, nel seguito riportata in stralcio, l'unità immobiliare si sviluppa su una superficie commerciale pari a circa 75 mq, estratta dalla relativa visura catastale, determinata sommando alla superficie lorda del corpo di fabbrica, pari a circa 63 mq, la superficie esterna pertinenziale, pari a circa 350 mq, ragguagliata al 2%-10%, in accordo alle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.



Fabbricato insistente sulla p.lla 1158

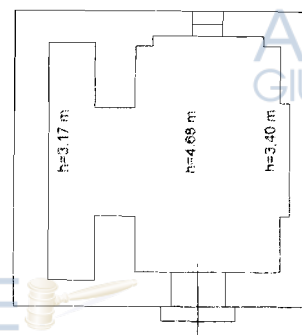




Il corpo di fabbrica destinato a cappella cimiteriale (p.lla 1234), citato già dell'atto di donazione del 1955, presenta una forma regolare ed è accessibile direttamente dalla SS267. Si sviluppa su una superficie commerciale pari a circa 36 mq ed insiste sulla p.lla n.1157, di 1.000 mq.



Scheda planimetrica catastale



Stato di fatto



Cappella p.lla 1234



Sulla particella 1157, si rinviene la presenza di una baracca in lamiera, non catastalmente censita.



DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.16931 del 14/05/1986, le particelle di terreno ricadono nelle seguenti zone omogenee.

Foglio	Particella	Zona Omogenea	Superficie
31	94-95-96-577-578-579-581-582-583-584-1289-1554	Zona "E" Agricola	Intera superficie
31	653	Fascia di Rispetto Stradale	intera superficie
31	1234	Fascia di rispetto stradale	intera superficie
31	1157	Fascia di rispetto Stradale	Intera Superficie
31	1159	Viabilità Esistente	Intera superficie
31	1158	Fascia di rispetto stradale	Circa mq. 370,00
"	"	Zona "E" Agricola	Restante superficie
31	1553	Fascia di rispetto stradale	Circa mq. 450,00
"	"	Zona "E" Agricola	Restante superficie

Tutte le particelle risultano sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

Con riferimento alla sotto riportata specifica relativa all'intestazione catastale, si desume che **il fabbricato insistente sulla p.lla 1158 risulta nel possesso degli eredi di**, verosimilmente da questi edificato, in assenza di titolo abilitativo, mentre nulla può riferirsi in ordine al possesso della cappella (p.lla 1234).

DITTA CATASTALE

P.lle 93-94-95-96-1289 sub.1-2-3-4

-) Proprietà 2/9
Proprietà 2/9
Proprietà 2/9
) Proprietà 3/9

P.lle 577-578-579-581-582-583-584-588-589-590-1553-1554

[REDACTED]

Livellario parziale per 6/9
Livellario parziale per 6/9
Diritto del concedente
Livellario per 1/9
Livellario parziale per 2/9
Usufruttuario parziale di livello
Livellario parziale per 2/9
Livellario parziale per 6/9
Livellario parziale per 6/9

P.lla 653-1157-1159

[REDACTED]

Comproprietario
Comproprietario
Comproprietario





Ing. Adriano Ardia

ASTE
GIUDIZIARIE®

P.lle 1158

[REDACTED]

Proprietà 2/60
Proprietà 2/60
Proprietà 1/30
Proprietà 1/10
Proprietà 1/10
Proprietà 1/10
Proprietà 1/10
Proprietà 1/10
Proprietà 1/10
Proprietà 1/10
Proprietà 1/10
Proprietà 1/10

ASTE
GIUDIZIARIE®

P.lle 1234

[REDACTED]

Proprietà 1/3 ris 1-ditta priva di titolo legale reso pubblico
Proprietà 1/3 ris 1-ditta priva di titolo legale reso pubblico
Proprietà 1/3 ris 1-ditta priva di titolo legale reso pubblico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Ing. Adriano Ardia

Beni in località Gardo (Casal Velino)

Quota	Località	Foglio	P.lla	Qualità	Consistenza
1/2	Gardo	27	64	Uliv Fichet	57 mq
1/2	Gardo	27	65	Uliv Fichet	134 mq
1/2	Gardo	27	241	Uliv Fichet + Pasc Arb	1043 mq
1/2	Gardo	27	242	Uliv Fichet	710 mq
1/2	Gardo	27	254	Pasc + Uliv Fichet	730 mq
1/2	Gardo	27	255	Uliv Fichet	1773 mq
1/2	Gardo	27	318	Uliveto	2 mq
1/2	Gardo	27	322	Pascolo	48 mq
1/2	Gardo	27	357	Pasc + Uliv Fichet	132 mq

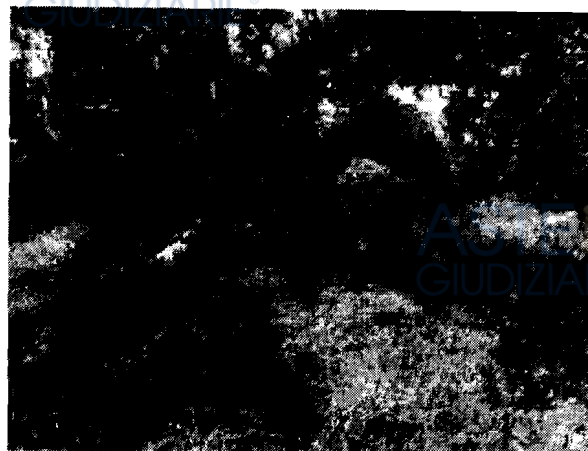
Il compendio, catastalmente individuato nella tabella che precede, consta di due porzioni di fondo, separate dalla strada via Virgilio, posto a Sud rispetto al centro abitato.



[inquadramento satellitare]



[estratto di mappa catastale Fg.27]



Il terreno, di giacitura leggermente acclive, verso valle, e forma irregolare, risulta coltivato ad uliveto. In prossimità della curva stradale, sul lato destro di marcia, per chi giunge da via Fontanelle, si rinviene la presenza di un rudere, di modeste dimensioni, in pietra calcarea e privo di copertura.

L'estensione del terreno è pari a circa 4.629 mq, calcolata sommando le singole consistenze catastali, e contempla anche l'area occupata dalla sede stradale. È d'uopo osservare che il fondo è suddiviso in due porzioni dalla strada comunale, la quale non risulta censita sotto il profilo catastale. La sede stradale, avente ampiezza di circa 5 m, sottrae al fondo in parola una superficie di circa 400 mq, per un'estensione lineare di circa 80 m.

Inoltre, come evincesi dall'intestazione catastale, nel seguito riportata, le particelle n.64 e n.65, per complessivi 191 mq, risultano appartenere, sin dall'impianto meccanografico, al CONSORZIO DEI COMUNI PER GLI ACQUEDOTTI DE CILENTO.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.16931 del 14/05/1986, le particelle di terreno ricadono nelle seguenti zone omogenee.

Foglio	Particella	Zona Omogenea	Superficie
27	64	Viabilità esistente	circa mq. 70,00
"	"	Zona "E" Agricola	Restante superficie
27	65	Viabilità esistente	circa mq.31,00
"	"	Zona "E" Agricola	Restante superficie
27	255	Viabilità esistente	circa mq. 10,00
"	"	Zona "E" Agricola	Restante Superficie
27	241-242-254-322-357	Zona "E" Agricola	Restante Superficie

Tutte le particelle risultano sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

Per quanto evincesi dall'elaborato peritale predisposto dal CTU D'Apolito, ovvero dalla sentenza n.510 del 16/03/2023, **il fondo in parola risulta nella disponibilità degli aventi causa di [REDACTED]**. Al contempo, all'attualità, il fondo risulta catastalmente intestato a [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di successione a [REDACTED]



Ing. Adriano Ardia

DITTA CATASTALE

P.Ile 241-242-254-255-318-322-357

[REDACTED]

Proprietà 2/9
Proprietà 2/9
Proprietà 2/9
Proprietà 3/9

P.Ile 64-65

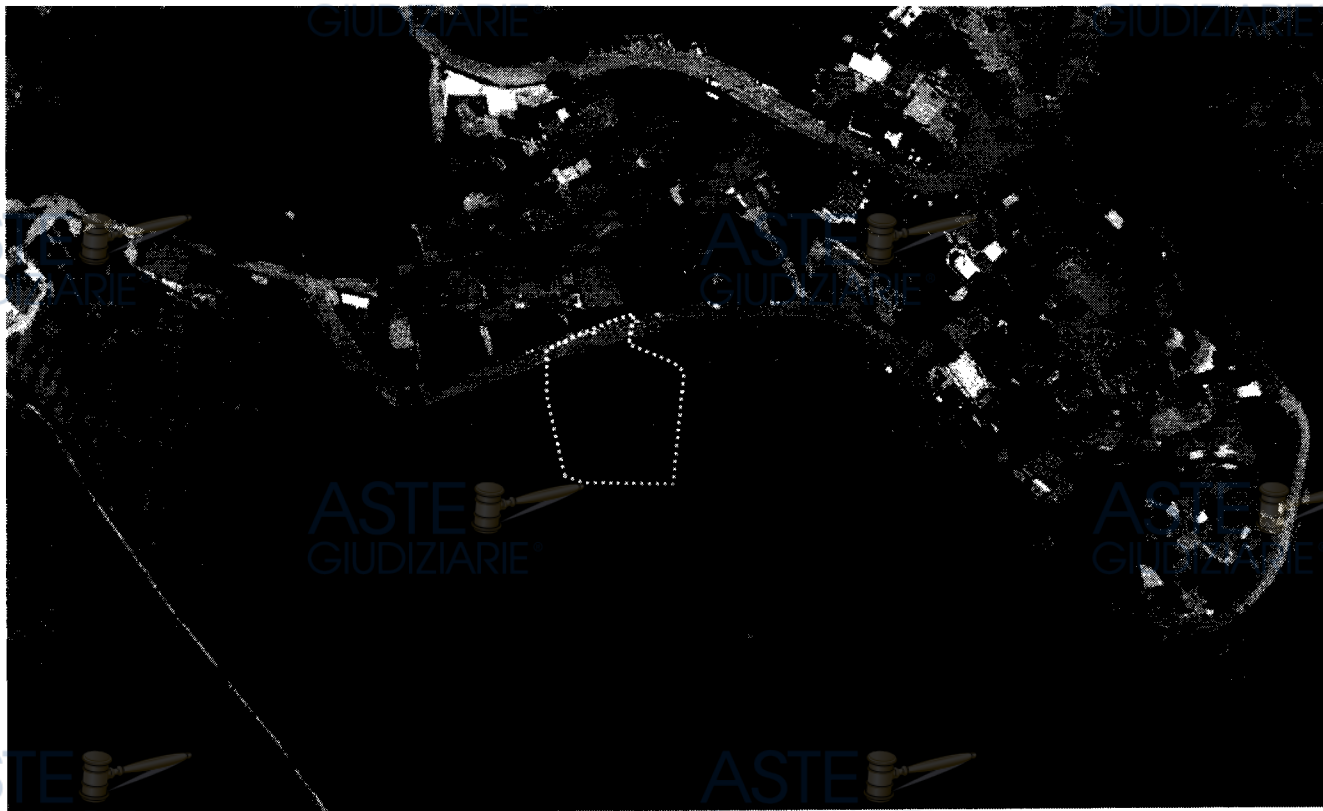
CONSORZIO DEI COMUNI PER GLI ACQUEDOTTI DE CILENTO Proprietà 1/1

Firmato Da: ARDIA ADRIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2792b3

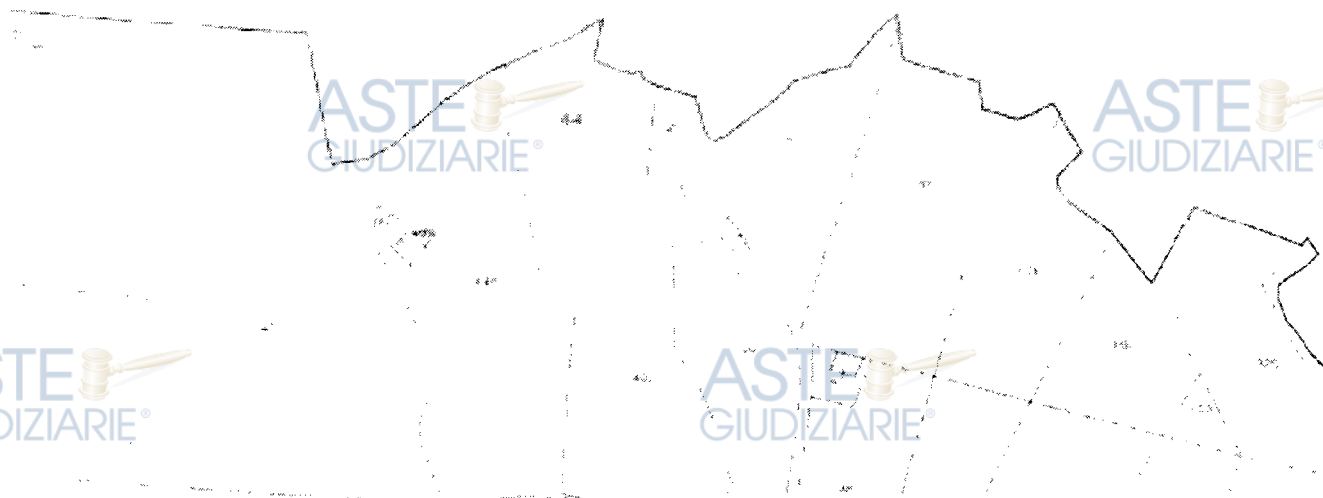
**Beni in località Chianello (Casal Velino)**

Quota	Località	Foglio	P.lla	Qualità	Consistenza
1/2	Chianello	29	44	Pascolo	1457 mq

Il compendio, catastalmente individuato nella tabella che precede, è ubicato a ridosso del centro cittadino.

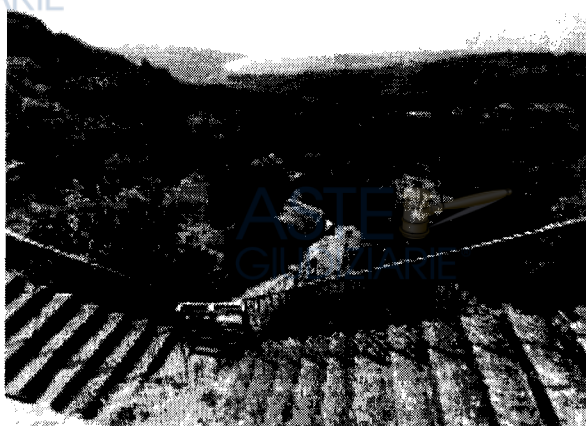


[inquadramento satellitare]



[estratto di mappa catastale Fig.29]





Il terreno, di giacitura acclive, verso valle, e forma irregolare, risulta coltivato con alberi da frutta ed ulivi ed è accessibile dalla strada provinciale 108 a mezzo n.2 scala.

Sul fondo sono presenti alcuni manufatti precari, per il ricovero di animali.

L'estensione del terreno è pari a circa 1.457 mq, derivata dalla consistenza catastale, e contempla anche l'area occupata dalla sede stradale. È d'uopo osservare che il fondo, prospiciente la strada provinciale, da cui ha accesso, invero, include anche l'attuale sede stradale, per un'estensione di circa 160 mq.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.16931 del 14/05/1986, la particella di terreno ricadono nella seguente zona omogenea.

Foglio	Particella	Zona Omogenea	Superficie
29	44	Zona "A" di Tutela Urbana	circa mq. 154,00

Il fondo risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

Per quanto evincesi dall'elaborato peritale predisposto dal CTU D'Apolito, ovvero dalla sentenza n.510 del 16/03/2023, il fondo in parola risulta nella disponibilità degli aventi causa di [REDACTED]

DITTA CATASTALE

P.lla 44

[REDACTED]

Proprietà 1/2
Proprietà 1/2


Beni in località Fiumicello (Catal Velino)

Quota	Località	Foglio	P.lla	Qualità	Consistenza
1/1	Fiumicello	31	111	Uliv Fichet	3001 mq

Il fondo, catastalmente individuato nella tabella che precede, è ubicato in prossimità della marina, limitrofo al compendio Cognulo, da cui ha accesso, ed è primo di ingresso autonomo.



[inquadramento satellitare]



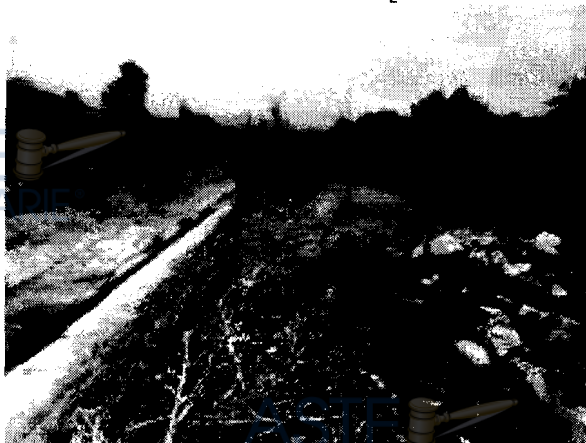
[estratto di mappa catastale Fg.31]

Il terreno, non ispezionabile in sede di accesso ai luoghi, attesa la fitta vegetazione presente, ha forma regolare e giacitura piana, a ridosso del corso d'acqua denominato "Fiumicello", cui confina sul versante Nord. L'accesso avviene dal versante Sud, dal fondo denominato Cognulo.





[GeoPortale Provincia di Salerno]



[particolare striscia di terreno che costeggia il corso d'acqua]

L'estensione del terreno è pari a circa 3.001 mq, derivata dalla consistenza catastale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.16931 del 14/05/1986, la particella di terreno ricade nella seguente zona omogenea.

Foglio	Particella	Zona Omogenea	Superficie
31	311	Zona "E" Agricola	Intera superficie

Il fondo risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.





Ing. Adriano Ardia

Per quanto evincesi dall'elaborato peritale predisposto dal CTU D'Apolito, ovvero dalla sentenza n.510 del 16/03/2023, il fondo in parola risulta nella disponibilità degli aventi causa di [REDACTED].

DITTA CATASTALE

P.lla 111

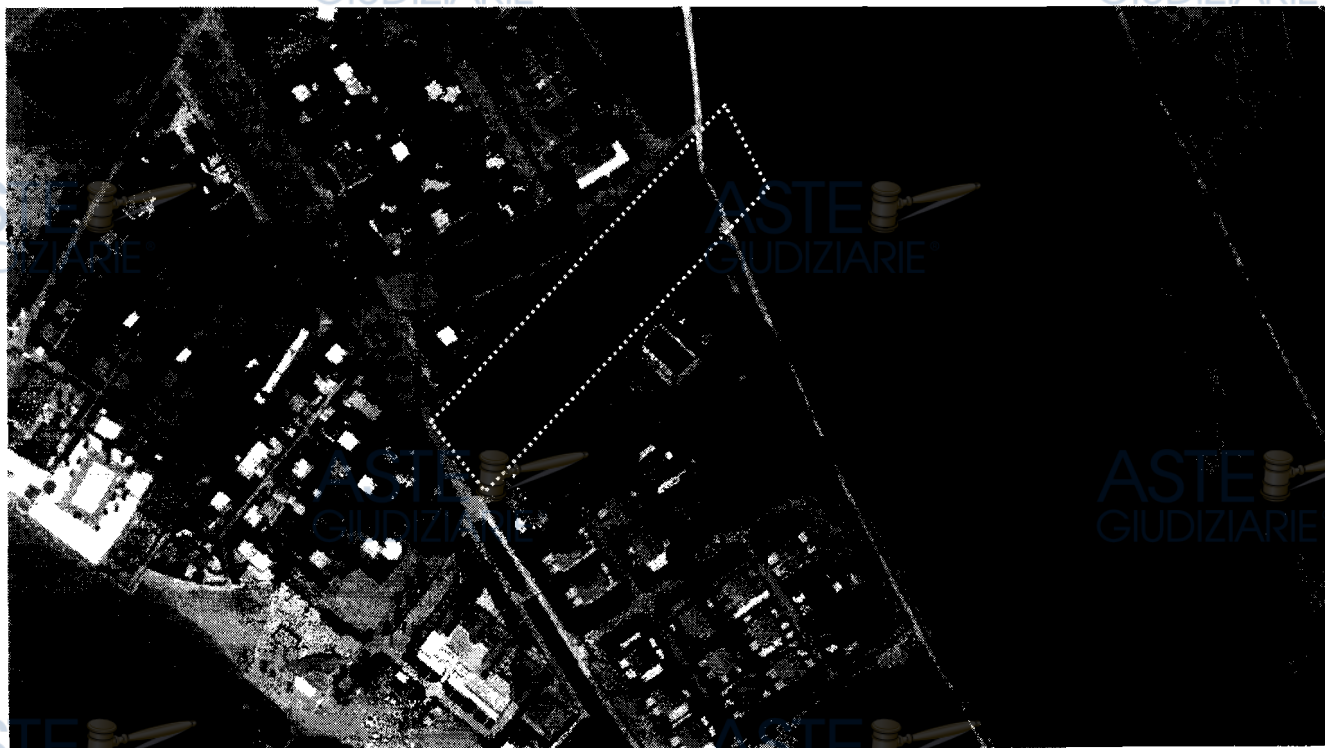
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà 2/9
Proprietà 2/9
Proprietà 2/9
Proprietà 3/9

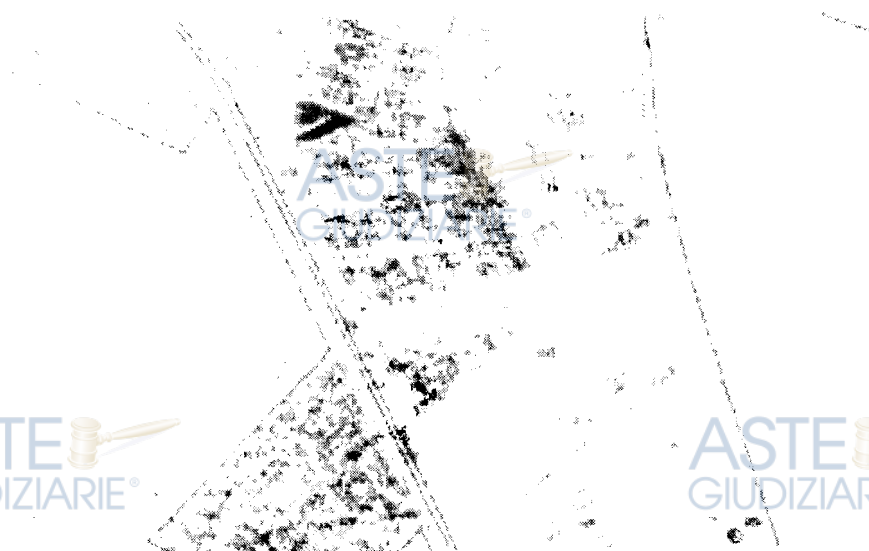

Beni in località Isola (Casal Velino)

Quota	Località	Foglio	P.lla	Qualità	Consistenza
1/1	Isola	34	68	Uliveto	9733 mq

Il fondo, catastalmente individuato nella tabella che precede, è ubicato in prossimità della marina, in una zona in cui sono presenti prevalentemente strutture turistiche.



[inquadramento satellitare]



[estratto di mappa catastale Fg.34]

Il fondo, con giacitura piana e conformazione regolare, è accessibile, dal versante Nord, a mezzo una strada interpodereale che invero, lo attraversa.





Il terreno ha un'estensione pari a circa 9.733 mq, derivata dalla consistenza catastale e risulta in un parziale stato di abbandono.

In sede di accesso ai luoghi, si poteva constatare che, sul versante Nord-Est, parte del fondo, all'incirca per 1.300 mq è utilizzata, a mo' di parcheggio, dall'adiacente struttura ricettiva [REDACTED], a seguito dell'atto di cessione di quote del 29/12/2010 da parte della sig.ra [REDACTED]



DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.16931 del 14/05/1986, la particella di terreno ricade nella seguente zona omogenea.

Foglio	Particella	Zona Omogenea	Superficie
34	68	Viabilità esistente	Circa mq. 250,00
"	"	Zona "ZT" turistica	Circa mq. 8460,00
"	"	Viabilità di P.R.G.	Circa mq. 700,00
"	"	Verde Attrezzato	Restante superficie

Il fondo risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.



Ing. Adriano Ardia

DITTA CATASTALE

P.lla 68

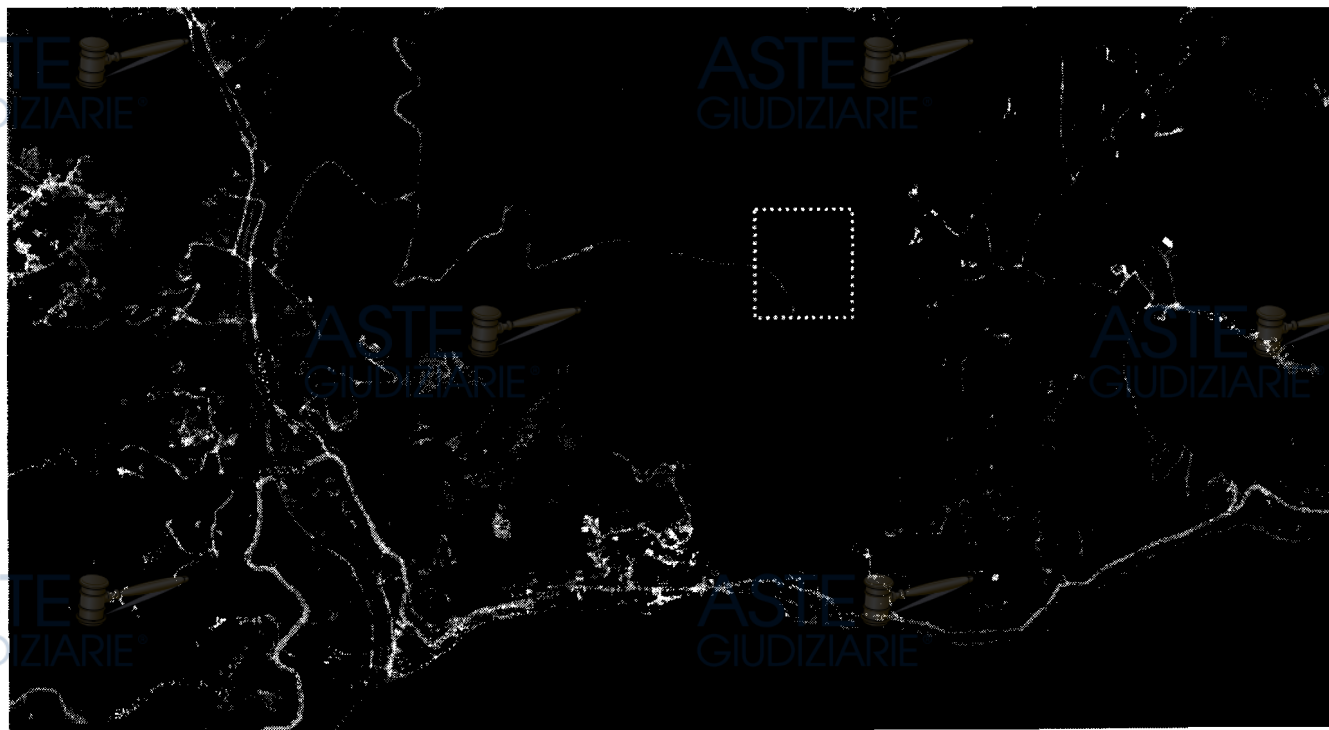


Proprietà 60/300
Proprietà 60/300
Proprietà 30/300
Proprietà 30/300
Proprietà 30/300
Proprietà 30/300
Proprietà 15/300
Proprietà 15/300
Proprietà 15/300
Proprietà 15/300

Beni in località S. Chirico (Pollica)

Quota	Località	Foglio	P.lla	Qualità	Consistenza
1/2	Pollica	25	5	Pasc Arb	1419 mq
1/2	Pollica	25	6	Uliveto	2621 mq

Il fondo, catastalmente individuato nella tabella che precede, è ubicato nel Comune di Pollica, alla frazione S. Chirico.



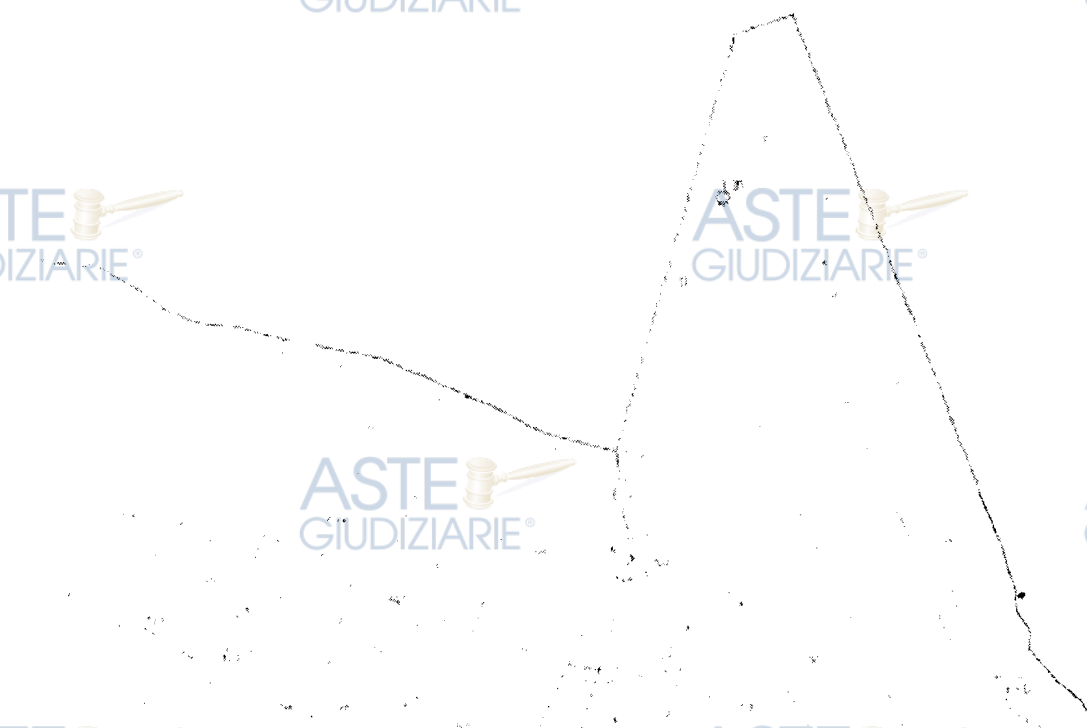
[inquadramento satellitare]



Ing. Adriano Ardia



ASTE GIUDIZIARIE® [inquadrimento satellitare]



[estratto di mappa catastale Fg.25]

Il fondo, ubicato in una zona collinare, è accessibile da una strada interpoderale, per lo più sconnessa nella pavimentazione. Con giacitura acclive e forma irregolare, risulta incolto ed ospita una fitta vegetazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina 37 di 75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ARDIA ADRIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2792b3





Il terreno ha un'estensione pari a circa 4.040 mq, derivata dalle consistenze catastali e risulta in uno stato di abbandono.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto dirigenziale della Comunità montana Alento Montestella, datato 29/12/2004, pubblicato sul B.U.U.C. n.3 del 17/01/2005, le particelle di terreno ricadono nelle seguenti zone omogenee.

Foglio	Particella	Zona Omogenea	Superficie
25	5	E3 "Agricola Ordinaria"	Intera estensione
25	6	E3 "Agricola Ordinaria"	in parte
25	6	E2 "Agricola Vincolata"	in parte

Il fondo risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

Le aree ricadono nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di diano e degli Alburni in zona C2 – zone di protezione.

La p.lla 6 ricade in parte nella perimetrazione del C.I.P.C. – "Conservazione Integrale del Paesaggio Collinare".

DITTA CATASTALE

P.lla 68



Proprietà 1/4

Comproprietario per 1/4

Comproprietario per 1/4

Comproprietario per 2/4

Comproprietario per 1/4

Comproprietario per 1/4

Comproprietario per 2/4

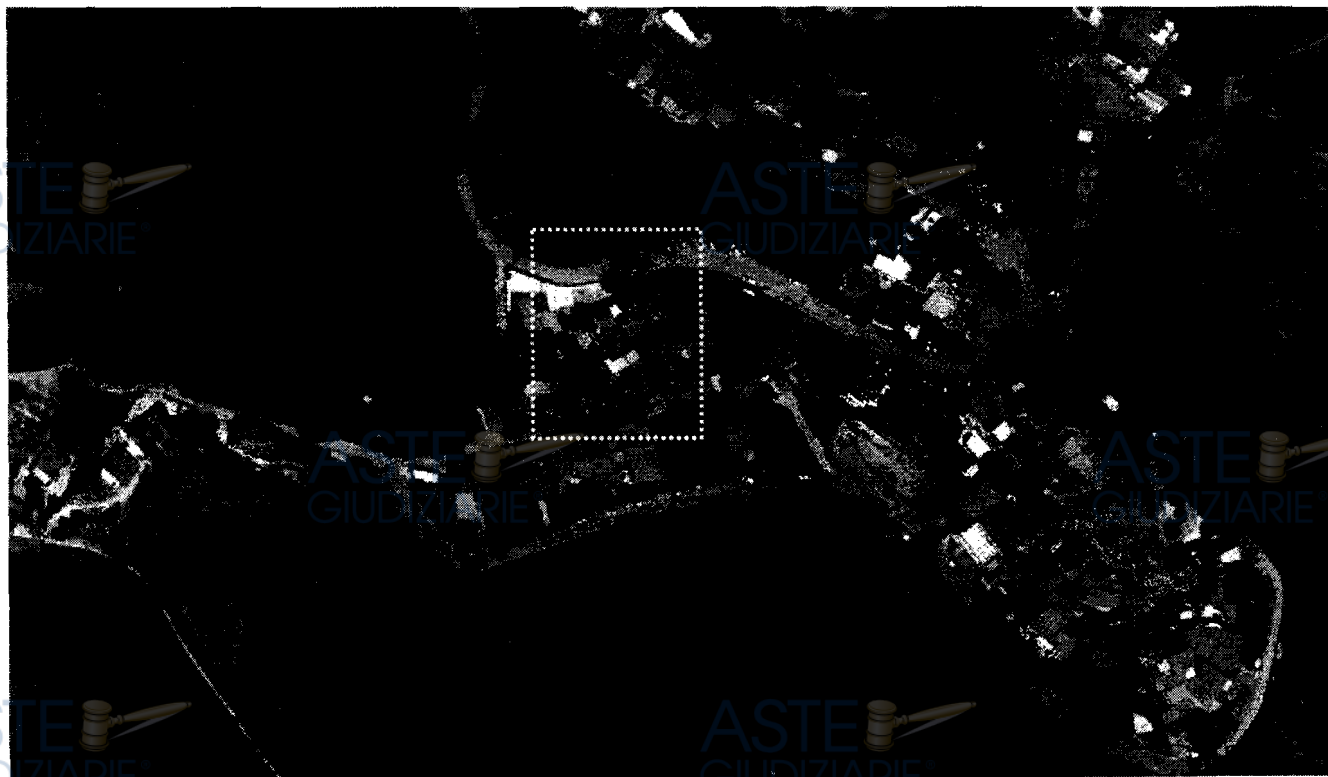




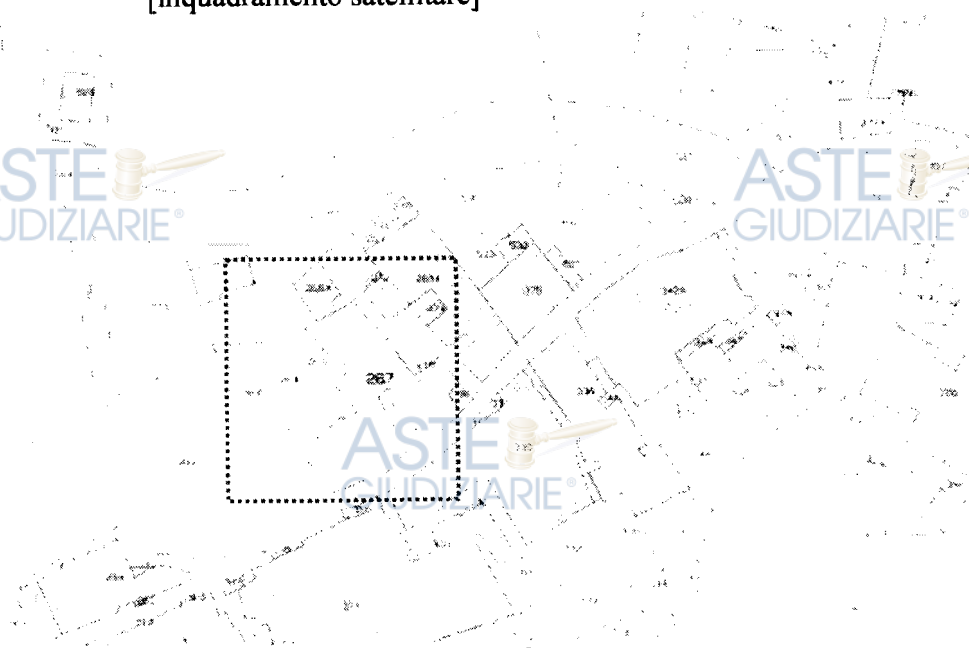
Ing. Adriano Ardia

Beni via Vittorio Veneto (Casal Velino)

Quota	Località	Foglio	P.lla / Sub.	Qualità	Consistenza
1/2	Vallecupa	26	265	Semin Arb	78 mq
1/2	Vallecupa	26	267 / 1	C/2	22 mq
1/2	Vallecupa	26	267 / 7	A/4	213 mq
1/2	Vallecupa	26	267 / 11	C/6	25 mq



[inquadramento satellitare]



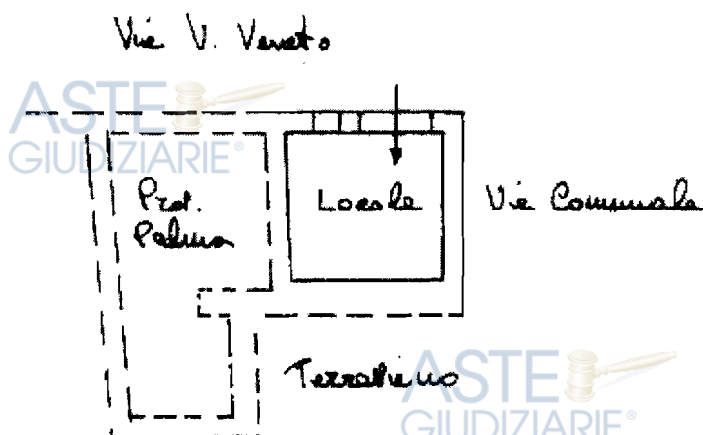
[estratto di mappa catastale Fg.26]



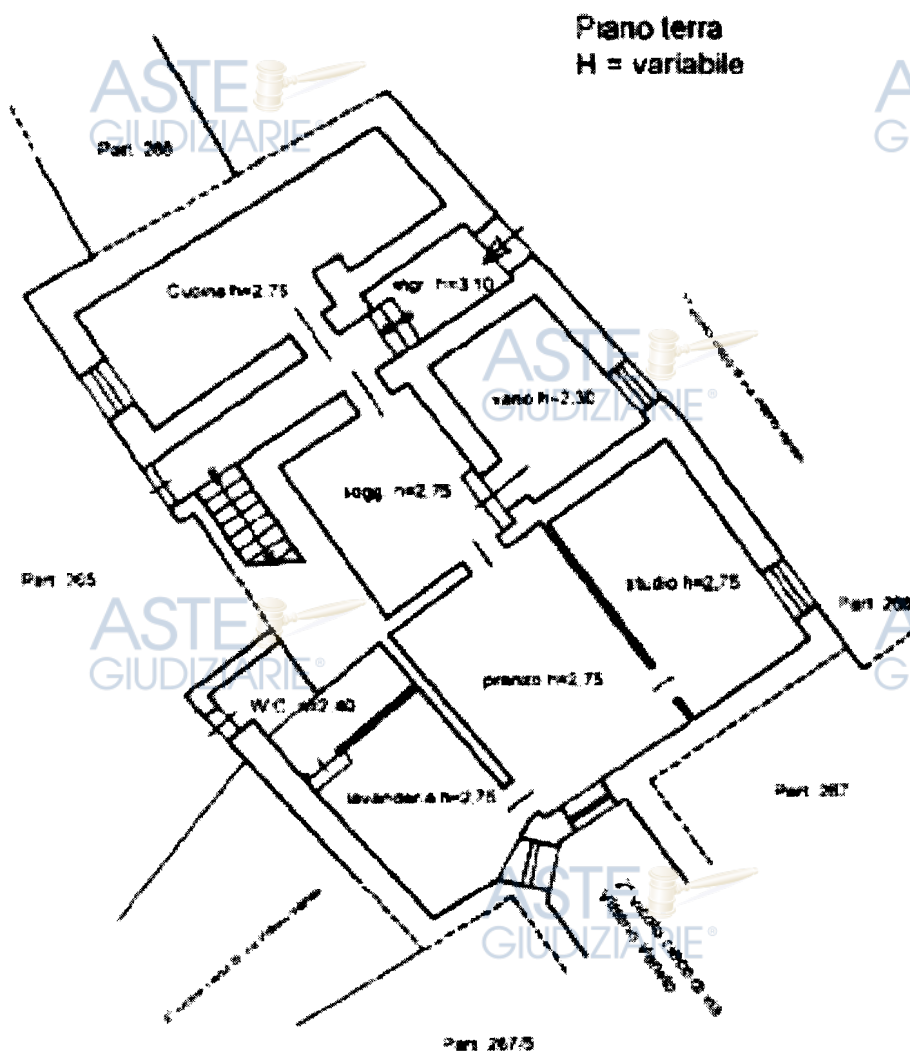


Ing. Adriano Ardia

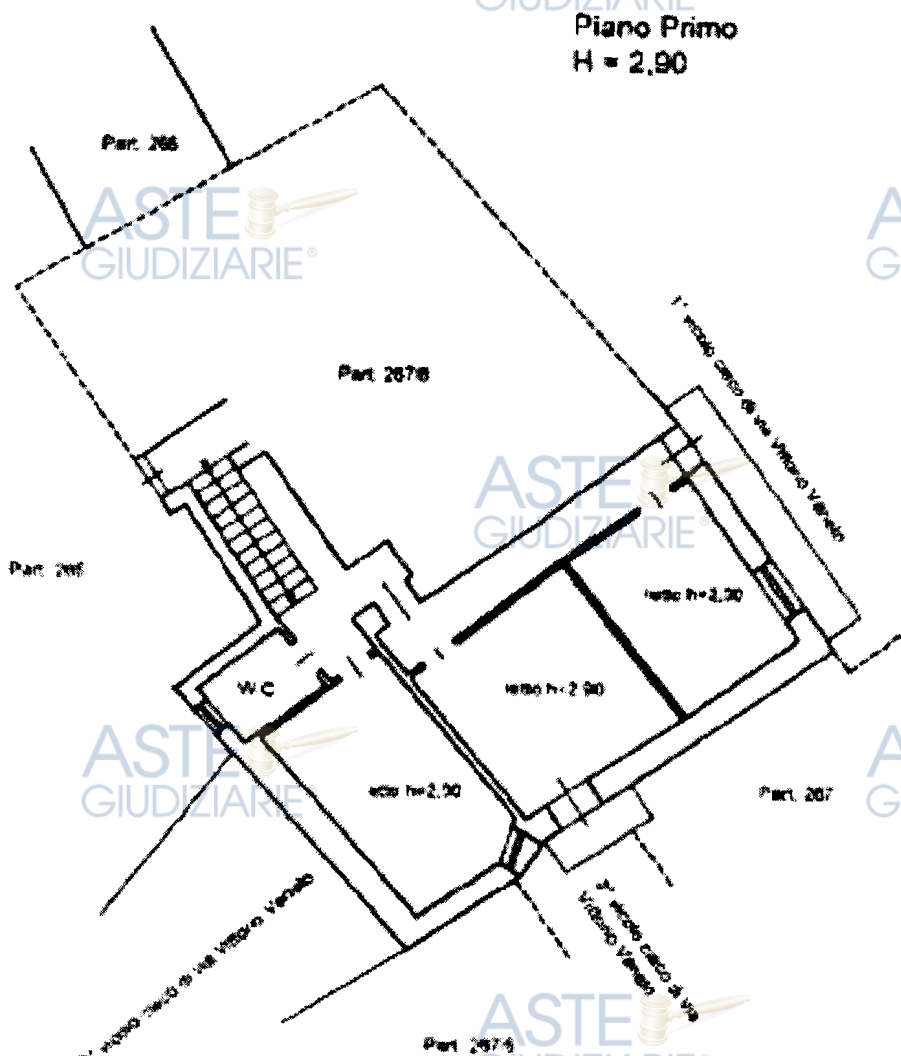
Trattasi di unità immobiliari afferenti al compreso di abitazioni, ubicato nel centro storico comunale, con accesso da via Vittorio Veneto.



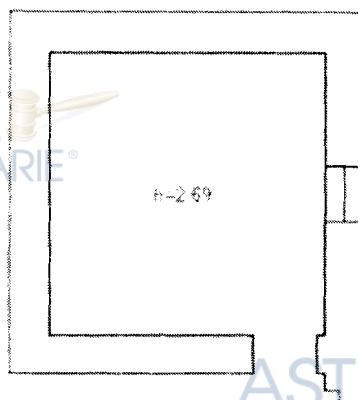
[Stralcio scheda planimetrica catastale sub.1]



[Stralcio scheda planimetrica catastale sub.7 - pianterreno]



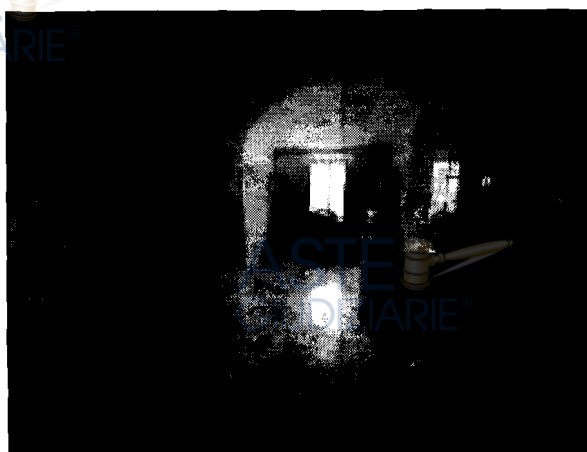
[Stralcio scheda planimetrica catastale sub.7 – piano primo]



Planimetria sub.11 – piano Terra

Nel corso dell'ispezione eseguita, si constatava la conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ad eccezione del locale garage (sub.11), sprovvisto della relativa scheda planimetrica.





Abitazione Sub.7





Ing. Adriano Ardia



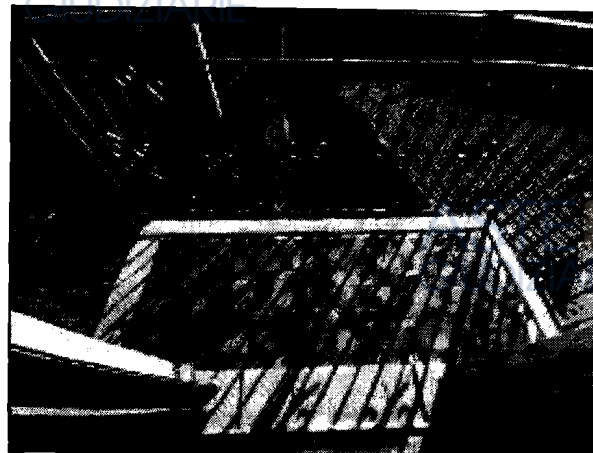
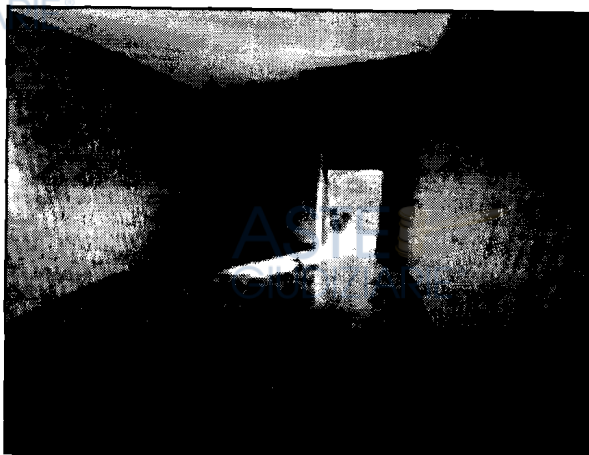
Abitazione Sub.7

Firmato Da: ARDIA ADRIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2792b3



Abitazione Sub.7





Abitazione Sub.7



Locale Sub.11

Con riferimento alle planimetrie su riportate, la tabella seguente esplicita le superfici commerciali riferite alle singole unità.

Unità	Piano	Destinazione	S.C.
Sub.1	T	Deposito	22 mq
Sub.7	T-1	Abitazione	213 mq
Sub.11	T	Deposito	25 mq

$$\begin{aligned}
 &\text{S.C. complessiva: S.L. + \% S.N.R.} \\
 &213 \text{ mq} + (22 \text{ mq} + 25 \text{ mq}) \times 0,25 = \\
 &= 224,75 \text{ mq}
 \end{aligned}$$

Nel corso dell'accesso eseguito, lo scrivente poteva constatare che le unità immobiliari risultano nella disponibilità della sig.ra [REDACTED] e dei di lei figli, [REDACTED], eccezion fatta per il deposito (sub.1), il quale, per dichiarazioni rese dalla stessa, risulta nella disponibilità di soggetto terzo, estraneo al presente giudizio, in virtù di successione al coniuge [REDACTED]. Con atto di compravendita del 27/05/1977, i coniugi [REDACTED] acquistavano i diritti pari a 112/120 sui cespiti a suo tempo identificati al Fg.26 p.la 267.



DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.16931 del 14/05/1986, le particelle ricadono nella seguente zona omogenea.

Foglio	Particella	Zona Omogenea	Superficie
26	265-267	Zona di tutela Urbana	Intera superficie

Il fondo risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

DITTA CATASTALE

Sub.1

[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà 1/2
Proprietà 1/2

Sub.7

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà 1/4
Proprietà 1/4
Proprietà 1/2

Sub.11

[REDACTED]

Proprietà 1/1





2.4 *previa determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni in comunione, con esplicitazione dei criteri estimativi utilizzati, predisponga uno o più progetti di comoda divisione in natura con eventuali conguagli in denaro in relazione ai fondi 'Fiumicello' ed 'Isola', i soli appartenuti per l'intero a [redacted] in maniera da consentire la formazione di lotti funzionalmente autonomi, anche mediante l'attuazione dei necessari frazionamenti ed accatastamenti*

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEI BENI

Con riferimento a quanto già rappresentato al paragrafo precedente, in ordine alla descrizione dei beni, si riporta, a seguire, la consistenza commerciale dei fondi FIUMICELLO e ISOLA, per cui è richiesta la determinazione del valore di mercato.

Fondo Fiumicello (p.lla 111)

Estensione terreno: **3.001 mq**

Fondo Isola (p.lla 68)

Estensione terreno: **9.733 mq**

METODOLOGIE ESTIMATIVA

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), si da far scaturire il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto ambientale.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente alla stima del bene, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riviste ed atti specialistici.

Per quanto innanzi esposto, si ritiene di poter fornire la seguente specifica.

FONDO	Metodologia
FIUMICELLO	STIMA DIRETTA
ISOLA	VALORE DI TRASFORMAZIONE

La valutazione del fondo Fiumicello è eseguita con il metodo diretto, attingendo i valori di mercato unitari da quotazioni, borsini disponibili ed inserzioni di vendita.

La valutazione del fondo Isola è eseguita attraverso il metodo del costo di trasformazione, in considerazione del potenziale edificatorio dell'area, prevalentemente ricadente in zona "ZT" turistica, secondo il vigente strumento urbanistico.





Ing. Adriano Ardia

FONDO FIUMICELLO

Fonti di riferimento

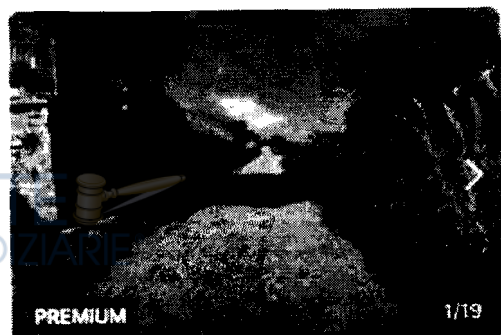
***LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI _ EXEO EDIZIONI COMUNE DI CASAL VELINO _ RILEVAZIONE ANNO 2022

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	H703A	7.000	15.000
Seminativo irriguo	H703A	20.000	40.000
Orto irriguo	H703A	29.000	59.000
Prato	H703A	4.500	9.000
Frutteto	H703C	21.000	40.000
Vigneto	H703B	20.000	30.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	H703B	39.000	60.000
Uliveto	H703G	20.000	43.000
Pascolo	H703A	2.000	4.000
Bosco alto fusto	H703D	4.200	11.000
Bosco ceduo	H703I	1.400	5.500
Castagneto da frutto	H703D	8.000	22.000
Agrumeto	H703F	23.000	48.000
Carrubeto	H703M	8.000	15.000
Incolto sterile	H703M	700	1.400
Ficheto	H703G	9.000	20.000

Con riferimento alla qualità colturale del fondo in parola, rilevabile dal dato catastale, "Uliveto-Ficheto", dalla tabella su esposta si ricava un valore di mercato unitario variabile tra un minimo di 20.000 €/ha ed un massimo di 43.000 €/ha.

***INSERZIONI DI VENDITA

REMAX: Codice dell'annuncio 23331032-76



€ 60.000

Terreno agricolo via Dominella, Casal Velino

15.000 m²
esent. fide

Casal Velino (SA) - Proprietario di terreno agricolo confinante con il Comune di Pollica e con la via Nazionale, di circa 2500 mq con piante di ulivo e circa 5000

MESSAGGIO

VISITA

€/mq : 4,00

RE/MAX
& YOU



Ing. Adriano Ardia

IMMOBILIA: Codice dell'annuncio TC57617653



€ 32.000

Terreno agricolo Sp161, Casal Velino

Superficie

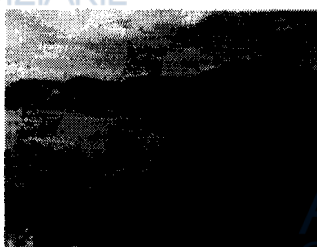
In buona posizione, in un ottimo terreno agricolo diretto dalla Parada Comunale Vigne. Proponiamo la vendita di appezzamento di terreno agricolo di circa

MESSAGGIO

VISITA

€/mq : 3,85

CILENTO ARCADIA: Codice dell'annuncio TC50835192



Terreno Agricolo a Casal Velino via culico

79.000 €

Superficie

€/mq : 3,50

Dagli annunci pubblicitari, si ricava un prezzo medio di vendita pari a €/mq 3,80, ricompreso nell'intervallo dei valori estraibili dal listino Exeo.

Al fine di tenere in considerazione la conformazione del terreno, di giacitura piana e forma regolare, si ritiene di poter assumere, quale parametro unitario, il valore qui indicato, pari a €/mq 3,80.

Al fine di tenere in considerazione l'inaccessibilità del terreno, il quale all'attualità risulta accessibile dal fondo indiviso Cognulo, occorre operare una decurtazione sul valore unitario, ritenuta congrua nella misura del 30%.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore di mercato, si ritiene di poter applicare un parametro unitario pari ad €/mq 2,70.

In ragione della consistenza catastale del fondo, il valore di mercato del bene è pari a

$$VM_{\text{Fiumicello}} = 3.001 \text{ mq} \times 2,70 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.100,00 \text{ in c.t.}$$

(diconsi euro ottomilacento/00)



FONDO ISOLA

In generale, il valore di trasformazione si basa sull'impostazione di un bilancio economico tra ricavi e costi di una ordinaria operazione immobiliare. Il risultato di detta operazione esprime il corrispettivo spettante nell'ipotesi di edificazione. Il metodo del valore di trasformazione comporta l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile a quelle ritenute realizzabili sull'area oggetto di stima. La quantificazione dei ricavi è definibile moltiplicando il valore medio delle costruzioni, rapportato agli elementi certi ed obiettivi propri della zona di ubicazione dell'area da stimare e del mercato immobiliare, per la superficie lorda vendibile di pavimento. Una volta definito il valore di mercato realizzabile sull'area da valutare andranno determinati analiticamente sia i costi che andrebbero sostenuti per l'urbanizzazione dell'area sia quelli necessari per la realizzazione delle costruzioni. Il valore dell'area risulterà determinato dalla differenza tra il "valore dell'edificato" e i costi di costruzione ed urbanizzazione. Nel caso in esame, il "valore dell'edificato" è determinato, per via diretta. Occorre precisare, che il valore "finito" dei beni così determinato, trattandosi di immobili all'interno di un comparto edificatorio, è riferito non solo alla costruzione (comprensivo di sedime) ma anche ai suoli adibiti a standard ed urbanizzazioni, atteso che questi ultimi sono strettamente connessi e funzionali (complementari) alla struttura - *i suoli destinati ad opere di urbanizzazione, in un comparto edilizio, sono connessi da vincolo di complementarietà a quelli destinati alla costruzione di civili abitazioni. Infatti, la stessa complementarietà fra i suoli destinati ad opere di urbanizzazione primaria o secondaria e i manufatti che sono serviti da esse evidenzia la possibilità di valutare le aree oggetto della stima allo stesso valore di quello conferito per le aree edificate*¹.

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Esprimendo con V_a il valore dell'area, con C il costo complessivo di trasformazione e con V_m il valore della struttura immobiliare realizzabile, può porsi:

$$V_a = V_m - C$$

Il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato dell'edificabile, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza, in previsione della durata della trasformazione, ovvero del tempo di costruzione.

Il procedimento analitico può dunque proporsi con la seguente formulazione:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

¹ Perizie e Pareri in tema di indennità di Esproprio", autore Tullio D'Angelo, Editore Legislazione - Tecnica S.r.l. - via dell'Architettura, 16 - Roma - Ottobre 2015.





Il valore di mercato dell'opera realizzabile

V_m rappresenta il valore a nuovo del complesso/edificio finito, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale, complessivamente realizzabile nell'area di intervento, per il valore unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame.

Il valore a nuovo è desumibile, previa amplificazione -al fine di tarare il parametro unitario in funzione della specifica destinazione e del relativo stato d'uso- dai valori estrapolabili dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

Valori OMI 2022/2

Comune CASAL VELINO
Zona OMI E2/Suburbana/FASCIA TURISTICA MARINAA VALLE E A MONTE DELLA STRADA COMUNALE PIANI DEL...

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo ($i=R/P$)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.350	1.850
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.100	1.500
Box	Normale	610	780
Negozi	Normale	910	1.400
Uffici	Normale	1.300	1.600
Ville e villini	Normale	1.400	2.000

Nel caso in esame, si ritiene che il valore al nuovo possa essere ricavato dal massimo valore espresso tra le quotazioni OMI, maggiorato di un'aliquota pari al 25%, al fine di tenere in considerazione lo stato d'uso.

$$V_{m_u} = \text{€/mq } 2.000,00 \times 1,25 = \text{€/mq } 2.500,00$$

Il costo C ordinario, occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area è composto da:

- Costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K1** costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
 - K2** oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 - K3** oneri concessori
 - K4** oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- Interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo (P) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare, si analizzano le singole categorie di spesa.





K1 - costo tecnico di costruzione

Il costo base di costruzione è dedotto dall'allegato A alla Delibera della Giunta Regionale n. 279 del 24/06/2019, pubblicata sul BURC n. 38 del 01/07/2019, aggiornato con Decreto Dirigenziale n.473 del 23/06/2023, pubblicato sul BURC n.49 del 03/07/2023, assunto pari a €/mq 1.000,00

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: *studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc.*, che si assumono nella misura pari al **12%** del costo tecnico di costruzione "**K1**".

K3 - oneri concessori

Gli oneri concessori sono assunti pari al **5%** del costo tecnico di costruzione "**K1**".

K4 - contributi afferenti ai costi di urbanizzazione

L'incidenza del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è posta pari al **35%** del costo tecnico di costruzione "**K1**".

Ip - Interessi passivi

Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, gli interessi sono considerati mediamente anticipati. Nel caso di specie, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione pari a **5 anni** ed il tasso di interesse viene assunto nella misura del **4%**.

P - Profitto di un ordinario imprenditore

Si riconosce un margine operativo, ovvero un profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione, nella misura del **25%** sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Orbene, nell'ipotesi di saturazione del potenziale edificatorio, con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,00 m³/m², in ragione della superficie ricadente in zona Turistica, pari a 8.460 mq, e della massima superficie copribile, pari al 30% della superficie fondiaria, e, comunque del massimo volume realizzabile pari a 4.000 mc, ovvero ipotizzando un'altezza lorda interpiano pari a 3,00 m, si perviene ad una superficie lorda realizzabile, pari a circa 1.333 mq, cui corrisponde una superficie commerciale di circa 1.582 mq. La superficie commerciale della realizzanda opera include l'area pertinenziale esterna, ragguagliata in base alle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Parametri di calcolo	
Costo costruzione unitario €/mq	1.000
Incidenza oneri professionali %	12
Contributo concessorio %	5
Opere di urbanizzazione %	35
Incidenza profitto imprenditore %	25
Incidenza interessi passivi %	4
Saggio d'interesse <i>r</i>	0,04
Numero di anni <i>n</i>	5





Costo tecnico di costruzione K1	€ 1.582.000,00
Oneri professionali K2	€ 189.840,00
Oneri concessori K3	€ 66.650,00
Opere di urbanizzazione K4	€ 466.550,00
Profitto imprenditore Pi	€ 576.260,00
Interessi passivi IP	€ 115.252,00
TOTALE COSTI (T.C.)	€ 2.996.552,00

$$V_m = \text{€/mq } 2.500,00 \times 1.582 \text{ mq} = 3.955.000,00$$

Valore Terreno (Va) = $V_m - T.C.$	€ 958.448,00
Valore attuale Terreno $V_{att} = Va / (1+r)^n$	€ 787.774,39
Valore unitario terreno ($V_{att}/S.L.$)	€ 93,12
incidenza valore terreno	24,23%

Il valore delle porzioni di terreno ricadenti in area a “viabilità esistente” [circa 250 mq], “viabilità di P.R.G.” [circa 700 mq], Verde attrezzato [circa 323 mq], per complessivi 1.273 mq, è assunto pari a € 25.460, ottenuto ipotizzando un valore di mercato unitario pari €/mq 20,00, attesa la non edificabilità dell’area.

Il valore dell’intero fondo, dato dalla sommatoria dei due differenti contributi, è pari a euro 815.000,00 in c.t.

$$VM_{Isola} = € 787.774,39 + € 25.460 = € 813.234,39 =$$

$$= \text{€ 815.000,00 in c.t.}$$

(diconsi euro ottocentoquindicimila/00)

PROGETTO DI COMODA DIVISIONE IN NATURA

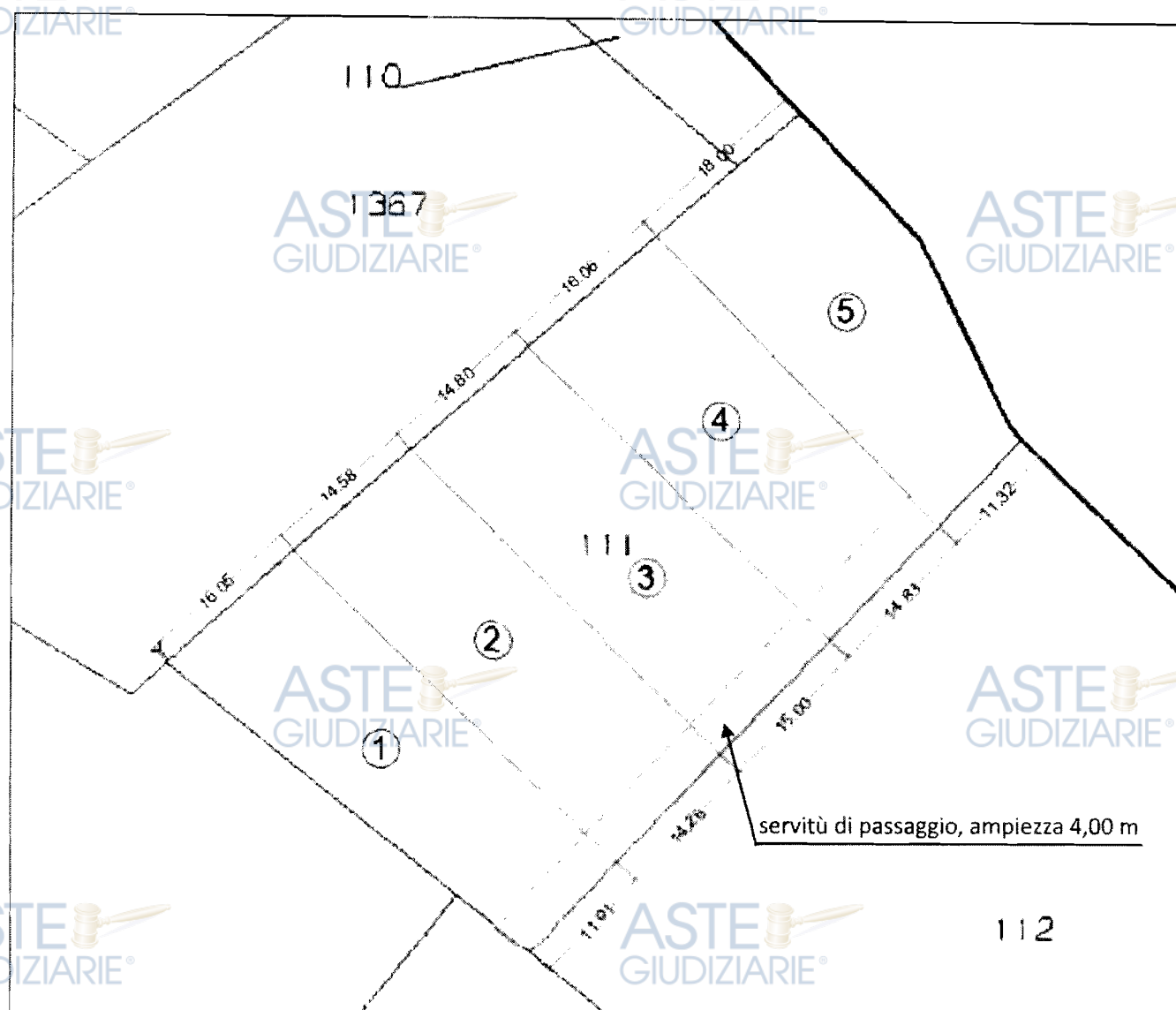
FONDO FIUMICELLO

Il fondo in parola presenta una consistenza catastale pari a 3.001 mq.

Il valore di mercato del bene è determinato pari a euro 8.100,00.

Al fine di consentire una comoda divisione in natura della massa indivisa e la formazione di quote funzionalmente autonome da assegnare ai comunisti, si evidenzia che la specificità del singolo bene, comunque da ritenere intercluso qualora separato dalla maggior consistenza del fondo Cognulo, consente l’elaborazione della seguente ipotesi divisionale.





[Ipotesi divisionale]

Si prospetta di suddividere la consistenza complessiva del mappale n.111 in n.5 porzioni, di egual estensione, pari a 600,20 mq/cadauna, da attribuire ai rispettivi comunisti, e di istituire una servitù di passaggio larga 4,00 m, lungo il lato Est del fondo, a confine con il mappale n.112, al fine di consentire, in maniera progressiva, l'accesso alle singole quote derivate.

Eredi	Quota ideale	Superficie [mq]
[REDACTED]	1/5	600,20
[REDACTED]	1/5	600,20
[REDACTED]	1/5	600,20
[REDACTED]	1/5	600,20
[REDACTED]	1/5	600,20
Totali	1/1	3.001,00



Ing. Adriano Ardia

L'ipotesi divisionale prospettata implica il frazionamento del mappale n.111 in n.5 parti di egual estensione, da eseguire a mezzo rilievo celerimetrico e successiva procedura PREGEO, con contestuale apposizione di termini lapidei e materializzazione delle n.4 dividenti.

Il costo del succitato intervento è quantificabile in circa euro 4.000,00.

FONDO ISOLA

Attesa la specifica destinazione urbanistica dell'area in esame, prevalentemente ricadente in zona "ZT" turistica, ove, in esecuzione della pianificazione territoriale, il suolo è soggetto alla preventiva formazione di un Piano Urbanistico Attuativo, la cui esecuzione prevede il contestuale interesse e coinvolgimento di tutti gli intestatari delle aree afferenti al medesimo comparto edificatorio, questo consulente è del parere che non ricorrano le condizioni per la formazione di una comoda divisione in natura.

Si ritiene, infatti, che la parcellizzazione del fondo concretizzerebbe una minore appetibilità delle singole quote ricavate ed una complessiva svalutazione dell'intero fondo.

2.5 qualora i beni non siano comodamente divisibili, illustri le ragioni dell'indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, esplicitando i criteri estimativi utilizzati

In relazione al fondo Isola, in risposta al precedente quesito, il sottoscritto CTU ha esplicitato le ragioni che inducono a ritenere non divisibile il bene, al quale è stato attribuito un valore di mercato pari ad euro 815.000,00.





2.6 quantifichi il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei conviventi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo

Dalla lettura della sentenza n.510 del 16/03/2023, si desume che i fondi Cognulo, Fiumicello, Chianello e Gardo sono stati oggetto di uso esclusivo da parte di alcuni comunisti:

- ❖ “Cognulo” e “Fiumicello” da parte degli aventi causa di [REDACTED]
- ❖ “Chianello”, da parte degli aventi causa di [REDACTED]
- ❖ “Gardo”, da parte degli aventi causa di [REDACTED]

La quantificazione del corrispettivo del godimento dei beni da parte dei conviventi che ne hanno avuto l'uso esclusivo, da determinare attraverso l'affitto dei fondi, è richiesta con decorrenza 19/02/1959, data di apertura della successione di [REDACTED]

Al fine di determinare detto corrispettivo di godimento, attraverso la quantificazione dei canoni di affitto ritraibili dalla locazione dei beni, si ritiene opportuno precisare che:

- il corrispettivo di godimento è posto in relazione alle quote idealmente spettanti ai conviventi;
- il corrispettivo di godimento è determinato in relazione alla consistenza ed allo stato d'uso dei beni, come rilevabile dagli atti di causa, ovvero sia, con riferimento al bene ubicato in località Cognulo, la quantificazione dell'affitto del fondo è eseguita tenendo in considerazione che, all'epoca dell'apertura della successione, il fabbricato, oggi insistente sul mappale 1289, si presentava con caratteristiche di ruralità, lesionato e fatiscente. Sul punto, questo consulente è del parere che la valutazione del corrispettivo del godimento debba prescindere dall'attuale condizione di fruibilità del cespite, conseguita ad opera di [REDACTED] e suoi aventi causa a far data dall'anno 1992 (epoca in cui veniva assentita la trasformazione edilizia dello stabile). Dall'elaborato grafico annesso al titolo edilizio, abilitante l'intervento di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato, C.E. n.34/1992, si desume che il fabbricato rurale, ante trasformazione, fosse caratterizzato dalle seguenti consistenze: deposito al piano terra (81,10 mq), abitazione al piano terra (74,14 mq), abitazione al primo piano (142,23 mq), per una superficie commerciale complessiva pari a circa 236 mq, calcolata con riferimento alle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.
- con riferimento al detto fabbricato, il canone di locazione attuale tiene conto delle condizioni relative al dichiarato stato d'uso, di precarietà ed inagibilità, mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento valutabile nella misura del 80%.
- con riferimento al fondo Cognulo ed alla zona posta a sud rispetto alla SS267, il corrispettivo di godimento è calcolato per i mappali n.653-1157-1158-1159, atteso che si presume che l'utilizzo della cappella (p.lla 1234) sia comune a tutti i conviventi, mentre, per quanto concerne il fabbricato insistente sulla p.lla 1158, nessuna informazione è stata reperita in ordine all'epoca di realizzazione dello stesso.
- i canoni di locazione, ovvero i parametri unitari, sono desunti all'attualità e successivamente regrediti alla data del 19/02/1959. Il canone locativo così determinato è attualizzato annualmente.

Il valore di mercato unitario riferibile alla locazione dei singoli terreni è desumibile dalle quotazioni Exeo, già riportate a pag. 48, applicando un tasso di sconto del 3% al valore di vendita, mediante un approccio estimativo di natura finanziaria (Income Approach).



Coltura	Min €/ha	Max €/ha
Uliveto	20.000	43.000
Pascolo	2.000	4.000
Seminativo	7.000	15.000
Ficheto	9.000	20.000
Uliveto Ficheto	14.500	31.500

L'attuale valore di mercato unitario, riferibile al fabbricato ubicato alla località Cognulo, insistente sul mappale n.1289, è desunto dalle quotazioni OMI, per la tipologia "Abitazioni di tipo economico", successivamente adeguato allo stato di rudere inagibile, con un abbattimento dell'80%.

Valori OMI 2022/2

Comune CASAL VELINO
Zona OMI R1/Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (aR/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,5	3,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,0	2,6
Capannoni tipici	Normale	2,2	2,8
Negozi	Normale	3,7	4,9
Ville e villini	Normale	2,6	3,8

$$VMU = 20\% (\text{€/mq/mese } 2,0) = \text{€/mq/mese } 0,40$$

Con riferimento alle qualità colturali ed alle relative consistenze, già esplicitate a pag.12-13, si perviene alla seguente specifica che tiene conto delle condizioni di fruibilità, di accessibilità, di conservazione.

Canone di locazione Cognulo

Il canone di locazione annuale è espresso quale somma dei contributi TERRENO + FABBRICATO

TERRENO

Cognulo						
Coltura	mq	€/mq	r	€/mq/anno	€/anno	€/anno
Uliveto	25.221	3,15	3%	0,0945	2.383,38	2450,00 in c.t.
Pascolo	6.957	0,30	3%	0,009	62,61	
Seminativo	1.048	0,11	3%	0,0033	3,46	





FABBRICATO RURALE (RUDERE)

Coltura	mq	€/mq/mese	€/anno	€/anno
Rudere	236	0,40	1.132,80	1.100,00 in c.t.

Il canone complessivo annuale è pari a € 3.550,00 in c.t.

Canone di locazione Fiumicello

Fiumicello						
Coltura	mq	€/mq	r	€/mq/anno	€/anno	€/anno
Uliveto ficheto	3.001	2,30	3%	0,069	207,07	210,00 in c.t.

Canone di locazione Chianello

Chianello						
Coltura	mq	€/mq	r	€/mq/anno	€/anno	€/anno
Pascolo	1.457	3,00	3%	0,09	131,13	130,00 in c.t.

Canone di locazione Gardo

Gardo						
Coltura	mq	€/mq	r	€/mq/anno	€/anno	€/anno
Uliveto	2	3,15	3%	0,0945	0,19	300,00 in c.t.
Uliveto Ficheto	4.259	2,30	3%	0,069	293,87	
Pascolo	339	0,30	3%	0,009	3,05	

QUOTA EREDITARIA

Fondo	Quota Fido Alfonso	Quota Orlando M.R.
Cogno	1/2	1/10
Fiumicello	1/1	1/5
Chianello	1/2	1/10
Gardo	1/2	1/10

CALCOLO DEI FRUTTI SPETTANTI A

Il canone relativo a ciascun fondo, sopra calcolato, è regredito al mese di febbraio dell'anno 1959, con un indice di devalutazione pari a 31,652 (fonte portale ISTAT – Rivaluta – FOI), e rapportato alle prime undici mensilità.

Il canone regredito è rivalutato annualmente sino al mese di ottobre dell'anno 2023 (ultima mensilità disponibile per l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie operai e impiegati -FOI-, reperibile sul portale ISTAT).





Fondo	Canone annuo	Canone annuo al 1959
Cognulo	3.550,00 €	112,16 €
Fiumicello	210,00 €	6,63 €
Chianello	130,00 €	4,11 €
Gardo	300,00 €	9,48 €

Anno	indice FOI	Canone annuo [€]			
		Cognulo	Fiumicello	Chianello	Gardo
1959	1,000	102,81	6,08	3,76	8,69
1960	1,018	114,18	6,75	4,18	9,65
1961	1,057	118,55	7,01	4,34	10,02
1962	1,120	125,62	7,43	4,60	10,62
1963	1,202	134,82	7,97	4,94	11,39
1964	1,275	143,00	8,46	5,24	12,08
1965	1,312	147,15	8,70	5,39	12,44
1966	1,336	149,85	8,86	5,49	12,66
1967	1,358	152,31	9,01	5,58	12,87
1968	1,376	154,33	9,13	5,65	13,04
1969	1,436	161,06	9,53	5,90	13,61
1970	1,512	169,59	10,03	6,21	14,33
1971	1,582	177,44	10,50	6,50	14,99
1972	1,698	190,45	11,27	6,97	16,09
1973	1,906	213,78	12,65	7,83	18,07
1974	2,388	267,84	15,84	9,81	22,63
1975	2,654	297,67	17,61	10,90	25,15
1976	3,231	362,39	21,44	13,27	30,62
1977	3,676	412,30	24,39	15,10	34,84
1978	4,112	461,20	27,28	16,89	38,97
1979	4,925	552,39	32,68	20,23	46,68
1980	5,963	668,81	39,56	24,49	56,52
1981	6,992	784,22	46,39	28,72	66,27
1982	8,134	912,31	53,97	33,41	77,09
1983	9,171	1.028,62	60,85	37,67	86,92
1984	9,978	1.119,13	66,20	40,98	94,57
1985	10,834	1.215,14	71,88	44,50	102,69
1986	11,303	1.267,74	74,99	46,42	107,13
1987	11,879	1.332,35	78,81	48,79	112,59
1988	12,528	1.405,14	83,12	51,45	118,74
1989	13,344	1.496,66	88,53	54,81	126,48
1990	14,195	1.592,11	94,18	58,30	134,54
1991	15,053	1.688,34	99,87	61,83	142,67
1992	15,769	1.768,65	104,62	64,77	149,46
1993	16,398	1.839,20	108,80	67,35	155,42





Anno	indice FOI	Canone annuo [€]			
		Cognulo	Fiumicello	Chianello	Gardo
1994	17,063	1.913,79	113,21	70,08	161,72
1995	18,053	2.024,82	119,78	74,15	171,11
1996	18,516	2.076,75	122,85	76,05	175,50
1997	18,798	2.108,38	124,72	77,21	178,17
1998	19,081	2.140,12	126,60	78,37	180,85
1999	19,487	2.185,66	129,29	80,04	184,70
2000	20,016	2.244,99	132,80	82,21	189,71
2001	20,475	2.296,48	135,84	84,09	194,06
2002	21,022	2.357,83	139,47	86,34	199,25
2003	21,499	2.411,33	142,64	88,30	203,77
2004	21,870	2.452,94	145,10	89,82	207,29
2005	22,293	2.500,38	147,91	91,56	211,29
2006	22,664	2.541,99	150,37	93,08	214,81
2007	23,264	2.609,29	154,35	95,55	220,50
2008	23,741	2.662,79	157,51	97,51	225,02
2009	23,970	2.688,48	159,03	98,45	227,19
2010	24,429	2.739,96	162,08	100,33	231,54
2011	25,204	2.826,88	167,22	103,52	238,89
2012	25,810	2.894,85	171,24	106,01	244,63
2013	25,955	2.911,11	172,20	106,60	246,00
2014	25,931	2.908,42	172,04	106,50	245,78
2015	25,931	2.908,42	172,04	106,50	245,78
2016	26,033	2.919,86	172,72	106,92	246,74
2017	26,241	2.943,19	174,10	107,78	248,71
2018	26,500	2.972,24	175,82	108,84	251,17
2019	26,604	2.983,90	176,51	109,27	252,15
2020	26,552	2.978,07	176,16	109,05	251,66
2021	27,565	3.091,69	182,88	113,21	261,26
2022	30,679	3.440,96	203,54	126,00	290,78
2023	30,939	3.470,12	205,27	127,07	293,24
Totali		101.932,88	6.029,68	3.732,66	8.613,83

In ragione della quota del diritto di proprietà spettante alla [REDACTED] in relazione a ciascun fondo, si perviene alla seguente specifica.

[REDACTED]	101.932,88	1/10	10.932,88
[REDACTED]	6.029,68	1/5	1.205,94
[REDACTED]	3.732,66	1/10	373,27
[REDACTED]	8.613,83	1/10	861,38



2.7 verifichi se gli immobili presentano o meno i requisiti che ne garantiscano la conformità alle vigenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche e ne consentano la commerciabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003

A mezzo istanza di accesso agli atti del 01/08/2023, indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Casal Velino, successivamente integrata in data 07/08/2023, lo scrivente CTU chiedeva all'ente preposto di visionare le pratiche edilizie inerenti ai beni caduti in successione.

In data 21/09/2023, previa convocazione ricevuta in data 14/09/2023, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casal Velino, ove poteva constatare il rinvenimento della sola C.E. n.34 del 28/02/1992, già agli atti del giudizio, inerente all'intervento di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato ubicato alla località Cognulo, insistente sull'attuale p.lla 1289 del foglio di mappa n.31.

Nessuna pratica edilizia e/o titolo abilitativo risultava rilasciato in relazione ai restanti beni.

FONDO COGNULO

Da una disamina della sola documentazione visionata e in base ai riscontri eseguiti presso i beni, può desumersi quanto segue. Per il corpo di fabbrica insistente sul mappale n.1289 risulta rilasciata C.E. n.34/1992, relativa alla riattazione ed all'ampliamento della volumetria esistente. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi come rilevato dallo scrivente CTU e gli elaborati grafici annessi al richiamato titolo edilizio, si constata la sostanziale conformità del bene, a meno delle seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione presso i locali ubicati al piano terra (sub.2);
- differente distribuzione degli spazi interni presso i locali ubicati al piano terra (sub.2-3);
- differente distribuzione degli spazi interni presso i locali ubicati al piano primo (sub.3-4);
- presenza di manufatti e tettoie ubicate sull'area esterna al fabbricato.

Si è del parere che la diversa distribuzione degli spazi interni possa essere suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/01, previo ripristino delle destinazioni d'uso assentite con il richiamato titolo edilizio e previa demolizione dei manufatti e delle tettoie non assentite, atteso che il lotto ricade, per intero, in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04, ove è inibito, nel caso di specie, il parere postumo dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

Con riferimento ai corpi di fabbrica rinvenuti sulla parte di fondo ubicata a Sud rispetto alla SS267, e più precisamente in relazione all'unità abitativa insistente sul mappale n.1158 ed al deposito in lamiera insistente sulla p.lla 1157, nulla può riferirsi, atteso che nessuna documentazione è stata rintracciata.

Con riferimento alla cappella insistente sul mappale n.1234, la stessa può ragionevolmente essere ritenuta legittima, sotto il profilo edilizio/urbanistico, atteso che il corpo di fabbrica risultava esistente già all'epoca dell'atto di donazione del 1955.

FONDO GARDO

In sede di accesso ai luoghi, si è rinvenuta la presenza di un manufatto rurale, di modeste dimensioni, non accatastato, presente sul fondo in esame. La qualità architettonica e la caratteristica edilizia di detto manufatto, il quale è da qualificarsi come rudere, privo di copertura, risulta confacente ad una remota costruzione, verosimilmente eseguita in data antecedente al 01/09/1967. Non avendo reperito alcun documento inerente alla legittimazione del detto manufatto, nulla può riferirsi in relazione alla commerciabilità dello stesso.





Fondo Chianello

In sede di accesso ai luoghi, si è rinvenuta la presenza di una scala a doppia rampa, la quale dipartendosi dalla strada comunale consente di accedere il terreno in parola. Sul fondo si è rinvenuta, inoltre, la presenza di manufatti precari, adibiti al ricovero di animali. Non avendo reperito alcun documento inerente alla legittimazione di quanto rilevato, nulla può riferirsi in relazione alla commerciabilità del fondo.

Fondo Fiumicello

In sede di accesso ai luoghi, attesa la fitta vegetazione presente, non è risultato possibile perlustrare il fondo. Al contempo, dalle immagini satellitari reperite, non si rinviene la presenza di corpi di fabbrica e/o strutture atti ad inficiare la commerciabilità del bene.

Fondo Isola

In sede di accesso ai luoghi, si poteva constatare che, sul versante Nord-Est, parte del fondo, all'incirca per 1.300 mq, è utilizzata, a mo' di parcheggio, dall'adiacente struttura ricettiva [redacted], a seguito dell'atto di cessione di quote del 29/12/2010, da parte della sig.ra [redacted].

Unità in via Vittorio Veneto

Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta per il fabbricato ospitante le unità cadute in successione. Al contempo, atteso che i beni in parola risultavano già esistenti all'epoca dell'atto di donazione del 1955, ed atteso, inoltre, che il fabbricato risulta presente sulla mappa catastale di primo impianto (canapina anni 1906-1907), lo stato legittimo, ai sensi dell'art.9 bis D.P.R. 380/01, può essere ricondotto alle informazioni catastali di primo impianto.



[stralcio mappa catastale d'impianto Fg.26]





Ing. Adriano Ardia

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le schede planimetriche catastali, se ne riscontra la conformità. Pertanto, questo consulente è dell'opinione che i cespiti caduti in successione presentino le caratteristiche che ne consentono la commerciabilità.

Fondo S. Chirico (Pollica)

In sede di accesso ai luoghi, attesa la fitta vegetazione presente e l'acclività del terreno, non è risultato possibile perlustrare il fondo. Al contempo, dalle immagini satellitari reperite, non si rinviene la presenza di corpi di fabbrica e/o strutture atti ad inficiare la commerciabilità del bene.

2.8 dica quanto altro utile a fini di giustizia

Null'altro da riferire.





3. OSSERAZIONI DELLE PARTI

Entro i termini assegnati, le parti hanno fatto pervenire a questo consulente, mediante PEC, le proprie osservazioni (cfr. *Allegati nn.5-6*) alla bozza dell'elaborato peritale, trasmessa, tramite PEC, in data 10/04/2021.

A seguire, si riscontra puntualmente il contenuto delle note trasmesse.

APPELLATI

A mezzo PEC, in data 13/01/2024, [REDACTED], per il tramite del proprio procuratore, avv. Pasquale Scarano, formulavano le proprie osservazioni alla bozza di relazione trasmessa in data 18/12/2023, concludendo nel seguente modo.

A) In relazione al 1° quesito, con il quale la Corte d'Appello ha disposto che *“provveda il consulente a ricostruire l'esatta consistenza del patrimonio ereditario di [REDACTED]...omissis... il CTU non ha distinto però il valore del relictum dal valore donatum. In sintesi “- ai fini dei prelevamenti (necessari, in via propedeutica alla divisione, per attuare la collazione per imputazione), i beni oggetto di donazione dovranno essere stimati alla data di apertura della successione (1979), senza tener conto dell'incremento di valore conseguente alle migliorie apportate dai donatari (artt. 747 e 748 c.c.); - ai fini della divisione di ciò che resta del relictum, a seguito dei prelevamenti, il relictum dovrà essere stimato in base al valore venale attuale dello stesso (art. 726 c.c.), tenendo distinto il valore delle migliorie, per le quali i conviventi, che le hanno eseguite, hanno diritto al rimborso. In particolare, con riferimento alle predette migliorie, il CTU - come deve essere ribadito - dovrà valutare quelle apportate dai germani [REDACTED], al fabbricato riportato al foglio 31 particella 1289, i cui distinti subalterni - come rilevato dallo stesso CTU a pag. 21 della bozza di relazione - risultano detenuti come segue: Sub 2 [REDACTED], Sub 3 [REDACTED] e Sub 4 [REDACTED]”*.

Con riferimento all'eccezione formulata, questo consulente precisa che, in ottemperanza al mandato ricevuto, l'ipotesi divisionale, di cui al quesito n.4 (cfr. pag.47), ha interessato i fondi “Isola” e “Fiumicello”, i soli appartenuti per l'intero a [REDACTED]. In ottemperanza alle disposizioni impartite dalla Corte, la determinazione del valore di mercato è stata eseguita all'attualità.

In altre parole, non è chiesto al CTU di predisporre un progetto divisionale che abbia ad oggetto i beni (fondo Cognulo) per i quali si rilevano le migliorie apportate dai germani [REDACTED] e [REDACTED].

Di contro, in risposta al quesito n.6 (cfr. pag. 56), il corrispettivo di godimento degli immobili, da parte dei conviventi che ne hanno avuto l'uso esclusivo, è stato determinato con decorrenza 19/02/1959 (data di apertura della successione di [REDACTED]) e, in particolare, è stato posto *“in relazione alla consistenza ed allo stato d'uso dei beni, come rilevabile dagli atti di causa, ovvero sia, con riferimento al bene ubicato in località Cognulo, la quantificazione dell'affitto del fondo è eseguita tenendo in considerazione che, all'epoca dell'apertura della successione, il fabbricato, oggi insistente sul mappale 1289, si presentava con caratteristiche di ruralità, lesionato e fatiscente. Sul punto, questo consulente è del parere che la valutazione del corrispettivo del godimento debba prescindere dall'attuale condizione di fruibilità del cespite, conseguita ad opera di [REDACTED] e suoi aventi causa a far data dall'anno 1992 (epoca in cui veniva assentita la trasformazione edilizia dello stabile). Dall'elaborato grafico annesso al titolo edilizio, abilitante l'intervento di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato, C.E. n.34/1992, si desume che il fabbricato rurale, ante trasformazione, fosse caratterizzato dalle seguenti consistenze: deposito al piano terra (81,10 mq), abitazione al piano*





terra (74,14 mq), abitazione al primo piano (142,23 mq), per una superficie commerciale complessiva pari a circa 236 mq, calcolata con riferimento alle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

- con riferimento al detto fabbricato, il canone di locazione attuale tiene conto delle condizioni relative al dichiarato stato d'uso, di precarietà ed inagibilità, mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento valutabile nella misura del 80%."

Al contempo, laddove per la Corte risultasse di rilievo la quantificazione delle migliorie apportate da [REDACTED] al fabbricato insistente sul fondo Cognulo, si offre, nel seguito, una ipotesi di calcolo della plusvalenza generata.

Sul punto, è preliminarmente necessario riferire che, agli atti del giudizio, non si rinviene alcun documento inerente ai costi sostenuti per la riattazione/trasformazione dell'immobile.

Prendendo a riferimento il canone di locazione unitario già individuato a pag. 57, pari ad euro/mq 2,00, e considerando che, all'attualità, il fabbricato presenta una superficie commerciale pari a circa 378 mq (cfr. pag. 21), si determina un canone di locazione annuale pari a circa €/anno 9.000,00.

$$C.L.fabbricato = \text{€/mq/mese } 2,00 \times 378,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 9.000,00 \text{ in c.t.}$$

Applicando un tasso di sconto del 3,00% al canone ritraibile dalla locazione del fabbricato, come attualmente consistente, il valore da attribuire al cespite è pari a circa euro 302.400,00. Al valore così determinato va apportata una decurtazione, quantificabile in maniera prudenziale nell'ordine del 20%, al fine di tener conto del descritto stato di commerciabilità (cfr. pag. 61), pervenendo ad un valore di mercato pari a circa € 242.000,00.

$$V.M.fabbricato = (\text{€/anno } 9.000,00 / 3,00\%) \times 0,80 = \text{€ } 242.000,00 \text{ in c.t.}$$

In maniera analoga, all'apertura della successione (anno 1959), al cespite (rudere) può attribuirsi un valore di mercato pari circa euro 37.000,00, calcolato, all'attualità, a partire dal canone di locazione annuo già riportato a pag. 58, pari a €/anno 1.100,00, applicando un tasso di sconto del 3,00%,

$$V.M.rudere = \text{€/anno } 1.100,00 / 3,00\% = \text{€ } 37.000,00 \text{ in c.t.}$$

Dalla comparazione tra i due valori, *ante e post* trasformazione, si ricava una plusvalenza di circa euro 205.000,00. Tale importo, rivalutato all'anno 1992, epoca di ristrutturazione/trasformazione del fabbricato, è pari a circa euro 100.000,00.

Calcolo della Devalutazione Monetaria

Importo da Devalutare: € 205.000,00

Dal mese di. Dicembre 2023

Al mese di. Gennaio 1992

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice Dicembre 2023: 118,9

Indice Gennaio 1992 116 7

Raccordo Indici: 1,996

Indice di Devalutazione: 0,492

Totale Devalutazione: € 104.213,37

Importo Devalutato: € 100.786,63





B) In relazione al 2° quesito, “**il CTU, nel determinare la quota ideale del patrimonio ereditario spettante a ciascun convivente, verificandone l’attuale appartenenza alle parti in causa, ha errato nel riconoscere la quota di 1/5 a [redacted] moglie di [redacted]. Ed invero, essendo [redacted] deceduto in assenza di figli e non constando alcun testamento, la sua eredità si devolve per legge ai sensi dell’art. 582 c.c., per 2/3 alla moglie e per il restante 1/3 ai fratelli**”. Conseguentemente: I) alla sig.ra [redacted] spetta la quota ideale pari a 2/15 (cioè 2/3 di 1/5), per comodità 8/60; II) a ciascuno degli altri 4 eredi [redacted] spetta la quota pari a 1/15 (per successione del fratello [redacted]), cui va sommata la quota pari a 1/5 (per successione del padre [redacted]), il tutto per comodità pari a 13/60 cadauno”.

L’osservazione è meritevole di accoglimento.

Le tabelle riportate a pagg.15-16 sono modificate nel seguente modo.

DETERMINAZIONE DELLE QUOTE IDEALI

Erede	Quota	Erede	Data di nascita	Quota
[redacted]	1/5	[redacted]	[redacted]	1/15
		[redacted]	[redacted]	1/15
		[redacted]	[redacted]	1/15
[redacted]	1/5	[redacted]	[redacted]	1/10
		[redacted]	[redacted]	1/10
[redacted]	1/5	[redacted]	[redacted]	1/5
[redacted]	1/5	[redacted]	[redacted]	1/10
		[redacted]	[redacted]	1/10
[redacted]	1/5	[redacted]	[redacted]	2/15
		[redacted]	[redacted]	1/180
		[redacted]	[redacted]	1/180
		[redacted]	[redacted]	1/180
		[redacted]	[redacted]	1/120
		[redacted]	[redacted]	1/120
		[redacted]	[redacted]	1/60
		[redacted]	[redacted]	1/120
		[redacted]	[redacted]	1/120

Al decesso di [redacted] la propria quota, pari ad 2/15, viene divisa tra le n.3 sorelle in vita e i n.3 fratelli premorti.



Erede	Quota	Erede	Data di nascita	Quota
[REDACTED]	2/15	[REDACTED] (deceduta)	[REDACTED]	2/90
		[REDACTED]	[REDACTED]	2/90
		[REDACTED] (deceduta)	[REDACTED]	2/90
		[REDACTED]	-	2/90
		[REDACTED]	-	2/90
		[REDACTED]	-	2/90

Erede	Quota	Erede	Data di nascita	Quota
[REDACTED]	2/90	[REDACTED]	[REDACTED]	2/90
[REDACTED]	2/90	[REDACTED]	[REDACTED]	1/90
[REDACTED]	2/90	[REDACTED]	[REDACTED]	1/90
[REDACTED]	2/90	[REDACTED] (deceduta)	[REDACTED]	1/90
[REDACTED]	2/90	[REDACTED]	[REDACTED]	1/90
[REDACTED]	2/90	[REDACTED]	[REDACTED]	2/270
[REDACTED]	2/90	[REDACTED]	[REDACTED]	2/270
[REDACTED]	2/90	[REDACTED]	[REDACTED]	2/270
[REDACTED]	2/90	[REDACTED]	[REDACTED]	1/90
[REDACTED]	2/90	[REDACTED]	[REDACTED]	1/90

Erede	Quota	Erede	Data di nascita	Quota
[REDACTED]	1/90	[REDACTED]	[REDACTED]	1/270
[REDACTED]	1/90	[REDACTED]	[REDACTED]	1/270
[REDACTED]	1/90	[REDACTED]	[REDACTED]	1/270

Al decesso di [REDACTED], la relativa quota (2/90) passa a [REDACTED]

Al decesso di [REDACTED], la relativa quota (2/90) viene divisa tra [REDACTED] e [REDACTED]

La quota spettante a [REDACTED], premorta, viene divisa tra [REDACTED] e [REDACTED]

Al decesso di [REDACTED], la relativa quota (1/90), viene divisa tra [REDACTED]

La quota spettante a [REDACTED], premorto, viene divisa tra [REDACTED] (1960) e [REDACTED]

La quota spettante a [REDACTED], premorto, viene divisa tra [REDACTED] (1962) e [REDACTED]

La tabella seguente esplicita le quote ideali spettanti a ciascun convivente.

Figlio di	Quota	Erede	Data di nascita	Quota
[REDACTED]	13/60	[REDACTED]	[REDACTED]	13/180
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	13/180
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	13/180





[REDACTED]	13/60	[REDACTED]	[REDACTED]	13/120
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	13/120

[REDACTED]	13/60	[REDACTED]	[REDACTED]	13/60
------------	-------	------------	------------	-------

[REDACTED]	13/60	[REDACTED]	[REDACTED]	13/120
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	13/120

[REDACTED]	8/60 = 2/15 eredi [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	2/90
		[REDACTED]	[REDACTED]	2/90
		[REDACTED] (deceduta)	[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/90
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/90
		[REDACTED] (deceduta)	[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/270
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/270
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/270
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/90
		[REDACTED]	[REDACTED]	2/270
		[REDACTED]	[REDACTED]	2/270
		[REDACTED]	[REDACTED]	2/270
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/90
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/90

Ciascuna quota, qui riportata, va posta in relazione alle quote effettivamente spettanti al *de cuius* già esplicitate a pag.12 e pag.13.

Per effetto delle variazioni su riportate, l'ipotesi divisionale prospettata per il fondo "Fiumicello" (cfr. pag.53-54) viene a modificarsi come di seguito.

Si prospetta di suddividere la consistenza complessiva del mappale n.111 in n.5 porzioni, di differente estensione, pari a 650,22 mq/cadauno per le prime quattro, spettanti agli eredi di [REDACTED], e pari a 400,13 mq per la quota di [REDACTED] ereditata da [REDACTED]. Si prospetta di istituire una servitù di passaggio larga 4,00 m, lungo il lato Est del fondo, a confine con il mappale n.112, al fine di consentire, in maniera progressiva, l'accesso alle singole quote derivate.

Porzione	Eredi	Quota ideale	Superficie [mq]
da 1 a 4	Eredi di [REDACTED]	13/60	650,22
da 1 a 4	Eredi di [REDACTED]	13/60	650,22
da 1 a 4	Eredi di [REDACTED]	13/60	650,22
da 1 a 4	Eredi di [REDACTED]	13/60	650,22
5	Eredi di [REDACTED]	8/60	400,13
Totali		1/1	3.001,00

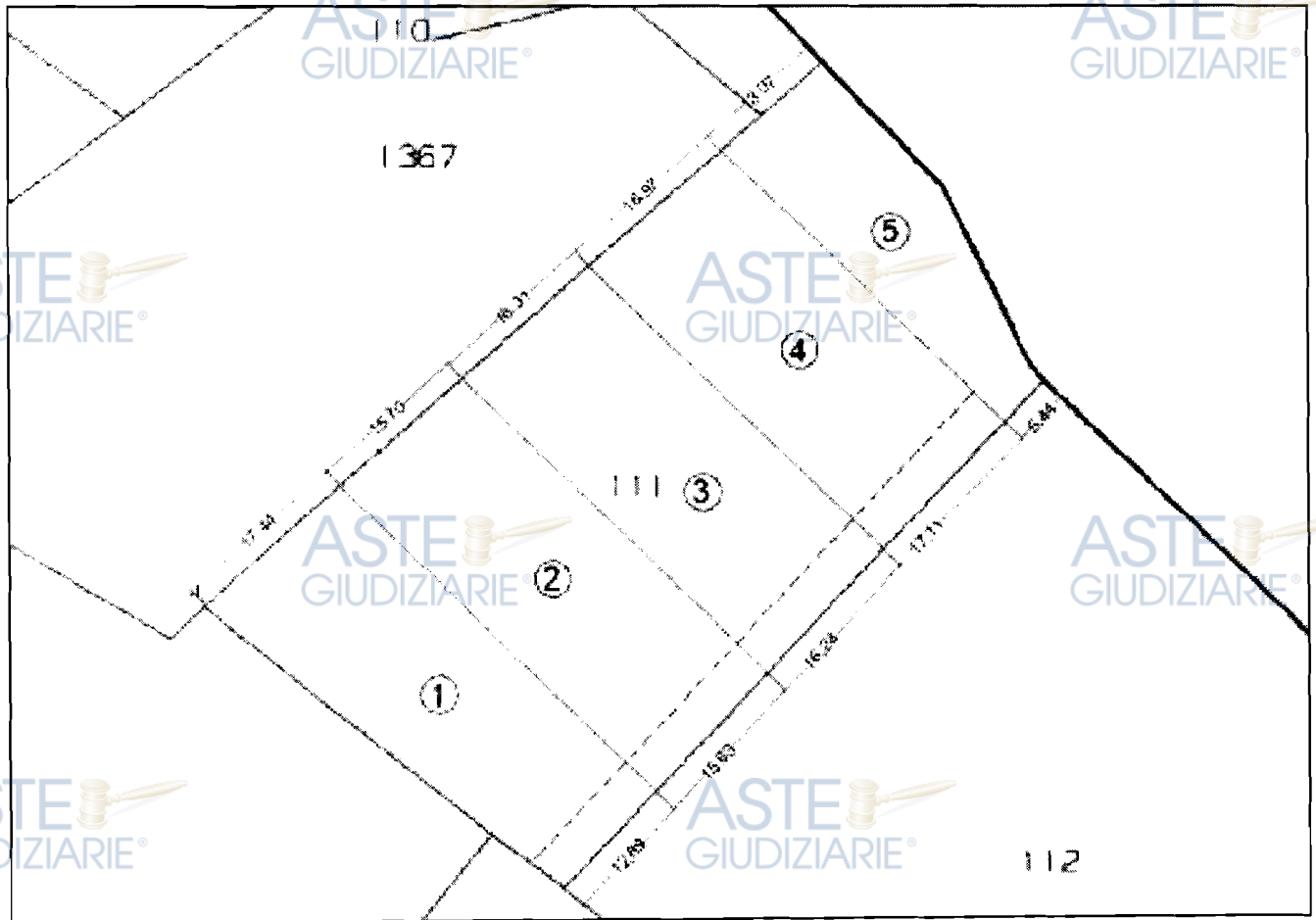




Ing. Adriano Ardia

L'ipotesi divisionale prospettata implica il frazionamento del mappale n.111 in n.5 parti, di diversa estensione, da eseguire a mezzo rilievo celerimetrico e successiva procedura PREGEO, con contestuale apposizione di termini lapidei e materializzazione delle n.4 dividenti.

Il costo del succitato intervento è quantificabile in circa euro 4.000,00.



[Ipotesi divisionale]

Per effetto dell'apportata variazione alle quote ideali, le tabelle riportate a pag.58 e pag.60, inerenti alla quota del diritto di proprietà spettante alla [redacted] in relazione a ciascun fondo, viene a modificarsi come di seguito.

QUOTA EREDITARIA [redacted]

Fondo	Quota	Quota
		Quota MER
Cognulo	1/2	13/120
Rumicello	1/1	13/60
Calarello	1/2	13/120
Gardo	1/2	13/120



FRUTTI SPETTANTI AD

	101.932,68	13/120	11.042,73
	6.029,68	13/60	1.306,43
	3.732,66	13/120	404,37
	8.613,83	13/120	933,17

APPELLANTE INCIDENTALE

A mezzo PEC, in data 16/01/2024, la [REDACTED], per il tramite del proprio consulente tecnico, geom. Andrea Di Florio, formulava le proprie osservazioni alla bozza di relazione trasmessa in data 18/12/2023, concludendo nel seguente modo.

Il CTP Di Florio *“tralasciando il criterio delle valutazioni indicate in perizia, che a parere dello scrivente in alcuni casi sono al di sotto del reale valore di mercato, non si condivide la scelta, del CTU, di computare il corrispettivo del godimento del fondo Cognulo a “prescindere rescindere dall’attuale condizione di fruibilità del cespite, conseguita ad opera di [REDACTED] e suoi aventi causa a far data dall’anno 1992 (epoca in cui veniva assentita la trasformazione edilizia dello stabile.” (pag.56 CTU) ”.*

Preliminarmente, si intende portare all’attenzione d’ufficio che, in relazione all’eccezione mossa dal CTP, inerente alla non condivisione del *“criterio delle valutazioni indicate in perizia”*, invero, questi non fornisce alcun proponimento e/o valida alternativa, atta a giustificare la propria asserzione.

Il CTP Di Florio non ritiene condivisibile il valore del canone di € 1.100,00, quantificato dallo scrivente CTU, in relazione al fabbricato ubicato in località Cognulo, *“riferito fabbricato nella sua condizione di rudere (part.1289), dovendosi lo stesso computare, almeno dal 1992, con riferimento al valore del mercato del bene”.*

Non si concorda con l’eccezione formulata dal CTP.

Sul punto, lo scrivente ingegnere ritiene di aver correttamente eseguito la valutazione del canone di locazione del fondo Cognulo e, conseguentemente, dei relativi frutti ritraibili, atteso che, seppur rilevabili, le migliorie apportate al detto fabbricato risultano eseguite esclusivamente ad opera di [REDACTED] e suoi aventi causa. A pag. 65 della presente relazione, in risposta alle osservazioni pervenute dagli eredi di [REDACTED], lo scrivente ha fornito una stima del maggior valore, attribuibile al cespite in parola, in conseguenza delle migliorie apportate.





4. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto all'esame della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, onde pervenire alla conclusione che

PATRIMONIO EREDITARIO

Comune di Casal Velino

Quota	Località	Foglio	P.lla	Qualità	Consistenza
1/2	Cognulo	31	93	Uliveto	1119 mq
1/2	Cognulo	31	94	Uliveto	15334 mq
1/2	Cognulo	31	95	Uliveto + Pasc Arb	3789 mq
1/2	Cognulo	31	96	Uliveto + Pasc Cesp	6355 mq
1/2	Cognulo	31	577	Pasc Cesp	2292 mq
1/2	Cognulo	31	578	Pasc Cesp	374 mq
1/2	Cognulo	31	579	Pasc Cesp	387 mq
1/2	Cognulo	31	581	Pasc Cesp	228 mq
1/2	Cognulo	31	582	Pasc Cesp	312 mq
1/2	Cognulo	31	583	Pasc Cesp	268 mq
1/2	Cognulo	31	584	Pasc Cesp	640 mq
1/2	Cognulo	31	588	Uliveto	972 mq
1/2	Cognulo	31	589	Uliveto	48 mq
1/2	Cognulo	31	590	Uliveto	60 mq
1/2	Cognulo	31	1553	Pasc Cesp	2185 mq
1/2	Cognulo	31	1554	Pasc Cesp	395 mq
1/2	Cognulo	31	1289 sub.1	B.C.N.C.	
1/2	Cognulo	31	1289 sub.2	A/2	92 mq
1/2	Cognulo	31	1289 sub.3	A/2	221 mq
1/2	Cognulo	31	1289 sub.4	A/2	112 mq
1/2	Cognulo	31	653	Semin Arb	2 mq
1/2	Cognulo	31	1157	Semin Arb	1000 mq
1/2	Cognulo	31	1158	A/3	75 mq
1/2	Cognulo	31	1159	Semin Arb	46 mq
1/2	Cognulo	31	1234	B/7	36 mq
1/2	Gardo	27	64	Uliv Fichet	57 mq
1/2	Gardo	27	65	Uliv Fichet	134 mq
1/2	Gardo	27	241	Uliv Fichet + Pasc Arb	1043 mq
1/2	Gardo	27	242	Uliv Fichet	710 mq
1/2	Gardo	27	254	Pasc + Uliv Fichet	730 mq
1/2	Gardo	27	255	Uliv Fichet	1773 mq
1/2	Gardo	27	318	Uliveto	2 mq
1/2	Gardo	27	322	Pascolo	48 mq
1/2	Gardo	27	357	Pasc + Uliv Fichet	132 mq
1/2	Chianello	29	44	Pascolo	1457 mq





Quota	Località	Foglio	P.lla	Qualità	Consistenza
1/1	Fiumicello	31	111	Uliv Fichet	3001 mq
1/1	Isola	34	68	Uliveto	9733 mq
1/2	Vallecupa	26	265	Semin Arb	78 mq
1/2	Vallecupa	26	267 / 1	C/2	22 mq
1/2	Vallecupa	26	267 / 7	A/4	213 mq
1/2	Vallecupa	26	267 / 11	C/6	25 mq

Comune di Pollica

Quota	Località	Foglio	P.lla	Qualità	Consistenza
1/2	S. Chirico	25	5	Pasc Arb	1419 mq
1/2	S. Chirico	25	6	Uliveto	2621 mq

QUOTE IDEALI SPETTANTI A CIASCUN CONDIVIDENTE

Figlio di	Quota	Erede	Data di nascita	Quota
[REDACTED]	13/60	[REDACTED]	[REDACTED]	13/180
		[REDACTED]	[REDACTED]	13/180
		[REDACTED]	[REDACTED]	13/180
[REDACTED]	13/60	[REDACTED]	[REDACTED]	13/120
		[REDACTED]	[REDACTED]	13/120
[REDACTED]	13/60	[REDACTED]	[REDACTED]	13/60
[REDACTED]	13/60	[REDACTED]	[REDACTED]	13/120
		[REDACTED]	[REDACTED]	13/120
[REDACTED]	8/60 = 2/15 eredi [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	2/90
		[REDACTED]	[REDACTED]	2/90
		[REDACTED] (deceduta)	[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/90
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/90
		[REDACTED] (deceduta)	[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/270
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/270
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/270
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/90
		[REDACTED]	[REDACTED]	
		[REDACTED]	[REDACTED]	2/270
		[REDACTED]	[REDACTED]	2/270
		[REDACTED]	[REDACTED]	2/270
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/90
		[REDACTED]	[REDACTED]	1/90





Ciascuna quota, qui riportata, va posta in relazione alle quote effettivamente spettanti al *de cuius* già esplicitate a pag.12 e pag.13.

VALORE DEI BENI IN COMUNIONE

FONDO FIUMICELLO: euro 8.100,00

FONDO ISOLA: euro 815.000,00

PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI IN COMUNIONE

FONDO FIUMICELLO

Si prospetta di suddividere la consistenza complessiva del mappale n.111 in n.5 porzioni, di differente estensione, pari a 650,22 mq/cadauno per le prime quattro, spettanti agli eredi di [redacted], e pari a 400,13 mq per la quota di [redacted] ereditata da [redacted]. Si prospetta di istituire una servitù di passaggio larga 4,00 m, lungo il lato Est del fondo, a confine con il mappale n.112, al fine di consentire, in maniera progressiva, l'accesso alle singole quote derivate.

Porzione	Eredi	Quota ideale	Superficie [mq]
da 1 a 4	Eredi di [redacted]	13/60	650,22
da 1 a 4	Eredi di [redacted]	13/60	650,22
da 1 a 4	Eredi di [redacted]	13/60	650,22
da 1 a 4	Eredi di [redacted]	13/60	650,22
5	Eredi di [redacted]	8/60	400,13
Totali		1/1	3.001,00

L'ipotesi divisionale prospettata implica il frazionamento del mappale n.111 in n.5 parti, di diversa estensione, da eseguire a mezzo rilievo celerimetrico e successiva procedura PREGEO, con contestuale apposizione di termini lapidei e materializzazione delle n.4 dividendi.

Il costo del succitato intervento è quantificabile in circa euro 4.000,00.

FONDO ISOLA

Attesa la specifica destinazione urbanistica dell'area in esame, prevalentemente ricadente in zona "ZT" turistica, ove, in esecuzione della pianificazione territoriale, il suolo è soggetto alla preventiva formazione di un Piano Urbanistico Attuativo, la cui esecuzione prevede il contestuale interesse e coinvolgimento di tutti gli intestatari delle aree afferenti al medesimo comparto edificatorio, questo consulente è del parere che non ricorrano le condizioni per la formazione di una comoda divisione in natura.

Si ritiene, infatti, che la parcellizzazione del fondo concretizzerebbe una minore appetibilità delle singole quote ricavate ed una complessiva svalutazione dell'intero fondo.

CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO

In ragione della quota del diritto di proprietà spettante alla [redacted] in relazione a ciascun fondo, si perviene alla seguente specifica.



Fondo	Canoni ritraibili	Quota	Frutti euro
Cognulo	101.932,68	13/120	11.042,73
Fiumicello	6.029,68	13/60	1.306,43
Chianello	3.732,66	13/120	404,37
Gardo	8.613,83	13/120	933,17

COMMERCIALIZITÀ DEI BENI

FONDO COGNULO

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi come rilevato dallo scrivente CTU e gli elaborati grafici annessi al richiamato titolo edilizio, si constata la sostanziale conformità del bene, a meno delle seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione presso i locali ubicati al piano terra (sub.2);
- differente distribuzione degli spazi interni presso i locali ubicati al piano terra (sub.2-3);
- differente distribuzione degli spazi interni presso i locali ubicati al piano primo (sub.3-4);
- presenza di manufatti e tettoie ubicate sull'area esterna al fabbricato.

Si è del parere che la diversa distribuzione degli spazi interni possa essere suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/01, previo ripristino delle destinazioni d'uso assentite con il richiamato titolo edilizio e previa demolizione dei manufatti e delle tettoie non assentite, atteso che il lotto ricade, per intero, in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04, ove è inibito, nel caso di specie, il parere postumo dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

Con riferimento ai corpi di fabbrica rinvenuti sulla parte di fondo ubicata a Sud rispetto alla SS267, e più precisamente in relazione all'unità abitativa insistente sul mappale n.1158 ed al deposito in lamiera insistente sulla p.lla 1157, nulla può riferirsi, atteso che nessuna documentazione è stata rintracciata.

Con riferimento alla cappella insistente sul mappale n.1234, la stessa può ragionevolmente essere ritenuta legittima, sotto il profilo edilizio/urbanistico, atteso che il corpo di fabbrica risultava esistente già all'epoca dell'atto di donazione del 1955.

FONDO GARDO

In sede di accesso ai luoghi, si è rinvenuta la presenza di un manufatto rurale, di modeste dimensioni, non accatastato, presente sul fondo in esame. La qualità architettonica e la caratteristica edilizia di detto manufatto, il quale è da qualificarsi come rudere, privo di copertura, risulta confacente ad una remota costruzione, verosimilmente eseguita in data antecedente al 01/09/1967. Non avendo reperito alcun documento inerente alla legittimazione del detto manufatto, nulla può riferirsi in relazione alla commerciabilità dello stesso.

FONDO CHIANELLO

In sede di accesso ai luoghi, si è rinvenuta la presenza di una scala a doppia rampa, la quale dipartendosi dalla strada comunale consente di accedere il terreno in parola. Sul fondo si è rinvenuta, inoltre, la presenza di manufatti precari, adibiti al ricovero di animali. Non avendo reperito alcun documento inerente alla legittimazione di quanto rilevato, nulla può riferirsi in relazione alla commerciabilità del fondo.



FONDO FIUMICELLO

In sede di accesso ai luoghi, attesa la fitta vegetazione presente, non è risultato possibile perlustrare il fondo. Al contempo, dalle immagini satellitari reperite, non si rinviene la presenza di corpi di fabbrica e/o strutture atti ad inficiare la commerciabilità del bene.

FONDO ISOLA

In sede di accesso ai luoghi, si poteva constatare che, sul versante Nord-Est, parte del fondo, all'incirca per 1.300 mq, è utilizzata, a mo' di parcheggio, dall'adiacente struttura ricettiva [REDACTED], a seguito dell'atto di cessione di quote del 29/12/2010, da parte della sig.ra [REDACTED].

UNITÀ IN VIA VITTORIO VENETO

Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta per il fabbricato ospitante le unità cadute in successione. Al contempo, atteso che i beni in parola risultavano già esistenti all'epoca dell'atto di donazione del 1955, ed atteso, inoltre, che il fabbricato risulta presente sulla mappa catastale di primo impianto (canapina anni 1906-1907), lo stato legittimo, ai sensi dell'art.9 bis D.P.R. 380/01, può essere ricondotto alle informazioni catastali di primo impianto.

Salerno, lì 26/01/2024

Il C.T.U.
Ing. Adriano Ardia

5. ALLEGATI

1. Verbali operazioni peritali
2. Comunicazioni alle parti
3. Certificati di destinazione urbanistica
4. Visure catastali
5. Osservazioni (appellati)
6. Osservazioni (appellante incidentale)
7. Ricevute invio bozza alle parti

