

# TRIBUNALE di LANCIANO

## TERZA RELAZIONE

### DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

Causa Civile n. 299 / 2016 RG

Attori:

[REDACTED]  
rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED]

Convenuti:

[REDACTED]  
rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

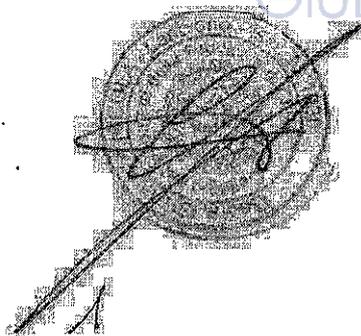
“

[REDACTED]  
rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

Giudice Relatore = Dott. Chiara D'Alfonso

Lanciano, 10 agosto 2023

Il C.T. d'Ufficio  
Geom. Nicola Granata



## 1 ) Premessa e Quesiti.

Il sottoscritto Nicola Granata, Geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1038, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Lanciano (CH) al n. 93, con studio tecnico in Lanciano alla Via S. Giusta n. 61, è stato nuovamente nominato dal Giudicante quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa specificata in epigrafe e pertanto invitato a comparire per l'udienza del 22/03/2023. In detta udienza allo scrivente, dopo che ebbe accettato l'incarico e prestato il giuramento promissorio, la SV gli poneva il seguenti specifici quesiti :

**"NOMINA quale consulente del Giudice il Geom. NICOLA GRANATA per l'inserimento al fascicolo processuale di :**

- 1) **visure catastali aggiornate su immobili oggetto di domanda, certificato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto di divisione, salvo si venga a verificare che la domanda giudiziale del 2016 è stata trascritta, certificati di destinazione urbanistica;**
- 2) **trascrizione di atto di dichiarazione di successione anche quale accettazione tacita di eredità dei de cuius (signori [redacted] ed a favore degli eredi;**
- 3) **correzione della perizia di stima in relazione ad alcuni appezzamenti di terreno (e precisamente le part.lla 99 e 100, del foglio 33 e part.lla 206 e 212 del foglio 44 NCT del Comune di Castiglione Messer Marino) che risultavano gravati da "uso civico da legittimare" (e, pertanto, andrebbe specificato il costo per la eventuale affrancazione);**
- 4) **correzione della destinazione del terreno censito nel NCT del Comune di Bomba, al foglio 13, part.lla 554, atteso che è stato descritto dal Geom. Nicola Granata, nella sua relazione di CTU (del 13.12.2017 e nella successiva del 18.03.2021) come pasc. cesp., classe U, mentre nelle visure catastali la medesima particella risulta identificata come semin. arbor., cl.3;**

- 5) *correzione dell'ultima relazione dove, nella suddivisione dei lotti, si fa riferimento ad otto conviventi (8 quote) pur risultando in atti che il 16.08.2018 è deceduto il Sig. [REDACTED] il quale ha nominato erede universale di tutti i suoi beni il fratello [REDACTED] concludendo sulle quote che derivano da tale decesso;*
- 6) *emissione APE ovvero l'attestazione di prestazione energetica del fabbricato;* "

A seguito di preliminare verifica ipocatastale si è accertato che il Sig. [REDACTED], quale unico erede di [REDACTED] pur essendo in possesso di testamento regolarmente pubblicato, non ha mai provveduto ad effettuare la relativa Denuncia di Successione c/o l'Agenzia delle Entrate e conseguente trascrizione/voltura catastale. Pertanto, al fine di poter depositare al Magistrato la richiesta documentazione aggiornata, si è più volte invitato il Sig. [REDACTED] ad ottemperare quanto da egli dovuto. Egli, solo in data 11/05/2023 ha provveduto al deposito della Dichiarazione di Successione c/o l'Agenzia delle Entrate la quale, in data 04/07/2023, è stata trascritta c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti.

Premesso quanto sopra lo scrivente CTU, eseguite le opportune ricerche, sulla base degli accertamenti effettuati e fatte le opportune indagini e considerazioni, con la presente relazione (in uno con gli allegati) ad evasione dell'incarico affidatogli espone quanto segue :

## **2 ) QUESITI e RELATIVE RISPOSTE.**

*2.1) visure catastali aggiornate su immobili oggetto di domanda, certificati iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto di divisione, salvo si venga a verificare che la domanda giudiziale del 2016 è stata trascritta, certificati di destinazione urbanistica;*

RISPOSTA

Le visure catastali, aggiornate al 10 agosto 2023, costituiscono l'ALLEGATO 1 alla presente relazione.

3





2.5) correzione dell'ultima relazione dove, nella suddivisione dei lotti, si fa riferimento ad otto dividendi (8 quote) pur risultando in atti che il 16.08.2018 è deceduto il Sig. [REDACTED], il quale ha nominato erede universale di tutti i suoi beni il fratello [REDACTED] concludendo sulle quote che derivano da tale decesso;

#### RISPOSTA

Si ripropone (parzialmente) la SECONDA Relazione d'UFFICIO con le modifiche richieste dal Magistrato, specificando che è stata modificata anche la individuazione dei lotti in conformità a quanto indicato dal Magistrato (cioè in totale 2 lotti : lotto 1 comprendente tutti fabbricati; lotto 2 comprendente tutti i terreni).

In dettaglio :

#### OMISSIS

“Avendo a riferimento la precedente Relazione d'Ufficio lo scrivente CTU è in grado di affermare che il complessivo asse ereditario dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ammonta complessivamente ad euro 144.849,12. Essò ricomprende beni immobili, beni mobili e donazioni dirette ed indirette. In dettaglio :

## BENI IMMOBILI

**LOTTO 1/a** = locale terraneo ad uso garage sito nel comune di Bomba (CH) alla Via Roma, snc. Censito nel NCEU del Comune di Bomba al foglio di mappa 8, part.IIa 4368 sub. 2, categoria C/6 di classe Unica, Via Roma snc, piano terra, consistenza catastale mq. 61, superficie catastale mq. 70. Con diritto alla corte comune censita con il sub. 1.  
LOTTO 1/a = VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = ..... in c.t. euro 18.090,00

**LOTTO 1/b** = abitazione da cielo a terra sviluppantesi in quattro piani (terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, sita nel comune di Bomba (CH) alla Via Roma, snc, censita nel NCEU del Comune di Bomba al foglio di mappa 8, part.IIa 4368 sub. 3, categoria A/3 di classe 2, Via Roma snc, PT-3, consistenza catastale vani 9,5, superficie catastale mq. 186. Con diritto alla corte comune censita con il sub. 1, stesso foglio e part.IIa.  
LOTTO 1/b = VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = ..... in c.t. euro 61.790,00

VALORE TOTALE del LOTTO 1 (1/a + 1/b) = euro (18.090,00 + 61.790,00) = ..... euro 79.880,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 2/a** = Appezamento di terreno sito alla località "Vigna Sant'Angelo" del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di are 3,70 (mq. 370), censito in NCT del Comune di Bomba, foglio di mappa 13 part.lla 547, pasc. cesp. di classe U, di are 3,70, RD euro 0,08, RA euro 0,02.

LOTTO 2/a = VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = ..... in c.t. euro 60,00

ASTE

**LOTTO 2/b** = Appezamento di terreno sito alla località "Vigna Sant'Angelo" del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di ha 1,6209 (mq. 16.209), censito nel NCT del Comune di Bomba, foglio 13: part.lla 556, pasc. cesp. di classe U, di are 5,40, RD euro 0,11, RA euro 0,03; part.lla 554, semin. arbor. di classe 3, di are 43,00, RD euro 8,88, RA euro 5,55 (\*); part.lla 560, vigneto di classe 2, di are 65,10, RD euro 33,62, RA euro 21,85; part.lla 558, semin. arbor. di classe 3, di are 4,80, RD euro 0,99, RA euro 0,62; part.lla 559, pascolo di classe 1, di are 0,89, RD euro 0,04, RA euro 0,02; part.lla 562, vigneto di classe 2, di are 23,20, RD euro 11,98, RA euro 7,79; part.lla 563, bosco alto di classe 1, di are 4,10, RD euro 0,40, RA euro 0,13; part.lla 564, vigneto di classe 2, di are 15,60, RD euro 8,06, RA euro 5,24.

LOTTO 2/b = VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = ..... in c.t. euro 2.210,00

(\*) qualità e redditi modificati in accoglimento alle modifiche richieste dal Magistrato.

**LOTTO 2/c** = Appezamento di terreno sito alla località "Vigna Sant'Angelo" del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di are 39,20 (mq. 3.920), censito in NCT del Comune di Bomba, foglio di mappa 13: part.lla 570, bosco ceduo di cl. 1, di are 13,10, RD euro 1,35, RA euro 0,61; part.lla 573, semin. arbor. di cl. 3, di are 21,80, RD euro 4,50, RA euro 2,81; part.lla 575, bosco ceduo di cl. 1, di are 4,30, RD euro 0,44, RA euro 0,20.

LOTTO 2/c = VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = ..... euro 830,00

**LOTTO 2/d** = Appezamento di terreno sito alla contrada "Orto Munnatello" del Comune di Castiglione Messer Marino, avente una estensione complessiva catastale di are 40,60 (mq. 4.060), censito in NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 33: part.lla 99, seminativo di cl. 3, di are 12,40, RD euro 1,22, RA euro 1,28; part.lla 100, pasc. cesp. di cl. 2, di are 28,20, RD euro 1,17, RA euro 0,29.

LOTTO 2/d = VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = ..... in c.t. euro 330,00

**LOTTO 2/e** = Appezamento di terreno sito alla contrada "San Silvestro" del Comune di Castiglione Messer Marino, avente una estensione complessiva catastale di are 5,10 (mq. 510), censito in NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 44, part.lla 206, pascolo di cl. 2, di are 5,10, RD euro 0,21, RA euro 0,11.

LOTTO 2/e = VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = ..... in c.t. euro 40,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 2/f** = Appezamento di terreno sito alla contrada "San Silvestro" del Comune di Castiglione Messer Marino, avente una estensione complessiva catastale di are 11,70 (mq. 1.170), censito nel NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 44, part.lla 212, seminativo di cl.3, di are 11,70, RD euro 1,15, RA euro 1,21  
LOTTO 2/f = VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = ..... in c.t. euro 100,00

**LOTTO 2/g** = Diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'appezzamento di terreno sito alla contrada "Cavallo Morto" del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di are 81,40 (mq. 8.140), censito in NCT del Comune di Bomba, foglio di mappa 8, part.lla 1293, seminativo di cl.2, di are 13,90, RD euro 3,95, RA euro 3,23; part.lla 1098, canneto di cl. U, di are 1,50, RD euro 0,54, RA euro 0,23; part.lla 1097, pascolo di cl. 1, di are 1,60, RD euro 0,07, RA euro 0,03; part.lla 1290, semin. irrig. di cl. 2, di are 33,70, RD euro 15,66, RA euro 8,70; part.lla 1101, vigneto di cl. 1, di are 9,40, RD euro 5,58, RA euro 3,64; part.lla 1102, pasc. cesp. di cl. U, di are 2,20, RD euro 0,05, RA euro 0,01; part.lla 1103, seminativo di cl. 2, di are 19,10, RD euro 5,43, RA euro 4,44.  
LOTTO 2/g = VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/3 = ..... in c.t. euro 460,00

**LOTTO 2/h** = Diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'appezzamento di terreno sito il località "Colle Marino" del Comune di Castiglione Messer Marino, avente una estensione complessiva catastale di are 13,10 (mq. 1.310), censito in NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 24, part.lla 140, seminativo di cl.3, di are 13,10, RD euro 1,29, RA euro 1,35.  
LOTTO 2/h = VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/2 = ..... in c.t. euro 90,00

VALORE TOTALE LOTTO 2 (2/a+2/b+2/c+2/d+2/e+2/f+2/g+2/h) = euro 4.120,00

## BENI MOBILI

**AUTOVETTURA** = marca FIAT GRANDE PUNTO 1.4 (utilitaria, segmento B), targata [REDACTED] Carrozzeria 5 porte, alimentazione benzina e metano; cilindrata 1368 cc ; KW 57; vernice metallizzata. Acquistata il 20/03/2009 e costituita secondo la Sentenza n. 254/2000 di codesto Tribunale, donazione della de cuius [REDACTED] al figlio [REDACTED] e quindi da imputare per collazione alla massa dividenda.  
AUTOVETTURA = VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = ..... euro 9.000,00

# DONAZIONI

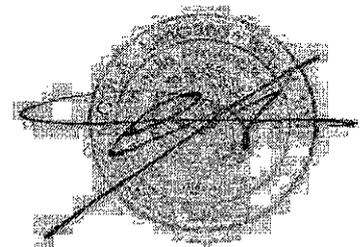
**Conto Corrente Bancario** [redacted] c/o la BLS (ex BPER) filiale di Vasto intestato alla de cuius [redacted], nel quale il figlio [redacted] aveva la cd. "delega piena" con possibilità quindi effettuare tutte le movimentazioni del caso. Nel periodo richiesto il medesimo istituto di credito ha dichiarato al CTU la presenza di plurimi movimenti di [redacted]. Il saldo dei movimenti è pari ad euro 60.849,12. A tale somma prelevata, costituente donazione in danaro secondo la Sentenza n. 257/2000 di codesto Tribunale, (quindi da imputare per collazione alla massa dividenda) bisogna detrarre il valore dell'autovettura Fiat Punto Targata [redacted] poiché acquistata dal medesimo [redacted] con danaro prelevato dal medesimo CC bancario (anch'esso costituente donazione) = euro (60.849,12 - 9.000,00) = euro 51.849,12  
**DANARO = VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = ..... euro 51.849,12**

## RIEPILOGO VALORE della MASSA

IMMOBILI LOTTO 1 (fabbricati) = ..... euro 79.880,00  
 IMMOBILI LOTTO 2 (terreni) = ..... euro 4.120,00  
 AUTOVEETTURA targata [redacted] = per collazione = ..... euro 9.000,00  
 DENARO = DAL CC BANCARIO [redacted] = per collazione = ..... euro 51.849,12

**sommano = euro 144.849,12**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX



## QUOTA DI DIRITTO DEI CONDIVIDENTI

Come detto sopra, il più probabile valore complessivo della massa dividenda (costituita da fabbricati, terreni, autovettura e danaro), ammonta a euro 144.849,12;

Poiché i beni oggetto di divisione provengono dai Sig.ri [redacted] e [redacted] (genitori di tutte le parti in causa), i sette fratelli <sup>-ope legis-</sup> avranno diritto alla medesima quota, fatta eccezione di [redacted] il quale avrà diritto a due quote poiché erede diretto (figlio) nonché erede testamentario del fratello [redacted]. Ne consegue che la **quota di diritto** di ciascun partecipante alla divisione sarà pari a:

- 1) [redacted] = propr. X 2/8 = euro 144.849,12 x 2/8 = .....euro 36.212,28
- 2) [redacted] = propr. X 1/8 = euro 144.849,12 x 1/8 = .....euro 18.106,14
- 3) [redacted] = propr. X 1/8 = euro 144.849,12 x 1/8 = .....euro 18.106,14
- 4) [redacted] = propr. X 1/8 = euro 144.849,12 x 1/8 = .....euro 18.106,14
- 5) [redacted] = propr. X 1/8 = euro 144.849,12 x 1/8 = .....euro 18.106,14
- 6) [redacted] = propr. X 1/8 = euro 144.849,12 x 1/8 = .....euro 18.106,14
- 7) [redacted] = propr. X 1/8 = euro 144.849,12 x 1/8 = .....euro 18.106,14

VALORE TOTALE MASSA = euro 144.849,12

OMISSIS

XXXXXXXXXXXX0000XXXXXXXXXXXX

- **dica se i beni oggetto di divisione sono comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c. tenendo conto :**
  - **che il bene sia naturalmente suscettibile di divisione fisica;**
  - **che sia possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento;**
  - **che tali divisione non comporti la creazione di servitù, pesi o limitazioni eccessivi, e non richieda opere complesse e di notevole costo;**
  - **che la divisione non conduca ad un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero.**

### **RISPOSTA**

#### **Caratteristiche della divisione.**

Dall'esame di quanto finora affermato, sia nella presente relazione che in quella precedente (alla quale si fa specifico richiamo) si evince che :

- **il patrimonio è essenzialmente costituito da : un garage, una abitazione otto appezzamenti di terreno, una autovettura, danaro da conto corrente bancario. Il valore complessivo degli immobili (base d'asta) è pari ad euro 84.000,00, di cui euro 79.880,00 per i fabbricati (Lotto 1) ed euro 4.120,00 per i terreni (Lotto 2).**
- **il garage incide per un valore pari a circa il 12% della massa; la abitazione incide per un valore pari a circa il 43% della massa; i terreni, nel loro insieme, incidono per un valore pari a circa il 3% della massa; la autovettura incide per un valore pari a circa il 6% della massa; il danaro incide per un valore pari a circa il 36% della massa.**
- **il garage e la abitazione, per le loro caratteristiche intrinseche (dimensioni, forma, impianti, etc), non sono frazionabili. Inoltre, pur se costituenti due autonome ed indipendenti unità immobiliari, secondo la "Legge Tognoli" (L. n. 122/89) in divisione non possono essere assegnate a ditte diverse (il garage è considerato quale pertinenza della abitazione).**
- **L'eventuale frazionamento dei terreni, a causa delle loro ridotte consistenze, è antieconomico.**
- **L'autovettura Fiat Grande Punto, targata [REDACTED] dovrà essere imputata per collazione dal condividente [REDACTED] alla massa dividenda ed inclusa nella sua quota, poiché già trovata in suo possesso e regolarmente ad egli intestata.**
- **il condividente [REDACTED] dovrà imputare per collazione alla massa dividenda la somma in danaro di euro 51.849,12 di cui all'indicato CC bancario.**
- **Ciascun condividente ha diritto, ope legis, ad una quota sulla massa pari al 12,50% (100% : 8 quote), fatta eccezione per [REDACTED] il quale avrà diritto a due quote (2/8 = 25%); la prima in quanto erede diretto (figlio) e l'altra in qualità di erede testamentario del fratello [REDACTED]**

OMISSIS

XXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX

**C. In caso affermativo del punto sub.b), predisponga un progetto di divisione in porzioni in proporzione all'entità delle singole quote dei condividenti, indicando i relativi conguagli in denaro e tenendo conto della istanza di assegnazione da parte dei 6/8 dei condividenti con limite di pagamento del conguaglio nella misura di euro 10.000".**

RISPOSTA

Avendo a riferimento la predetta "non divisibilità" degli immobili ed avendo altresì a riferimento quanto indicato nella Sentenza n. 254/2000 (Cfr. l'ALLEGATO 1), al fine di rispondere al quesito formulato dal Giudicante è stato redatto un unico progetto divisionale avente le seguenti peculiarità :

- Il lotto 1 (fabbricati) e lotto 2 (terreni), essendo destinati alla vendita verranno assegnati pro quota a ciascun condividente.
- L'autovettura Fiat Punto (tg. [REDACTED]) verrà assegnata a [REDACTED]
- Il danaro verrà utilizzato per conguagliare le quote di diritto con quelle di fatto.

In dettaglio :

# PROGETTO DIVISIONALE UNICO

GIUDIZIARIE.it

## PRIMA QUOTA

da ASSEGNARE A [REDACTED] (2/8)

Lotto 1 + 2 (2/8) = euro 84.000,00 x 2/8 = .....	valore euro 21.000,00
Autovettura Fiat Punto, tg. [REDACTED] = .....	valore euro 9.000,00
Denaro = .....	valore euro 6.212,28
.....	
Valore complessivo beni PRIMA QUOTA = .....	euro 36.212,28
Valore quota di diritto = .....	euro 36.212,28
CONGUAGLIO DARE/AVERE = euro 0,00	

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX

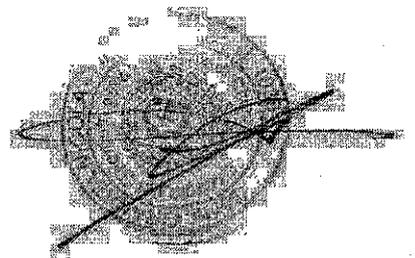
## SECONDA QUOTA

da ASSEGNARE A [REDACTED] (1/8)

Lotto 1 + 2 (1/8) = euro 84.000,00 x 1/8 = .....	valore euro 10.500,00
Denaro = .....	valore euro 7.606,14
.....	
Valore complessivo beni SECONDA QUOTA = .....	euro 18.106,14
Valore quota di diritto = .....	euro 18.106,14
CONGUAGLIO DARE/AVERE = euro 0,00	

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



13

# TERZA QUOTA

da ASSEGNARE A [REDACTED] (1/8)

Lotto 1 + 2 (1/8) = euro 84.000,00 x 1/8 = .....	valore euro 10.500,00
Denaro = .....	valore euro 7.606,14
-----	
Valore complessivo beni SECONDA QUOTA = .....	euro 18.106,14
Valore quota di diritto = .....	euro 18.106,14
CONGUAGLIO DARE/VERE = euro 0,00	

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX

# QUARTA QUOTA

da ASSEGNARE A [REDACTED] (1/8)

Lotto 1 + 2 (1/8) = euro 84.000,00 x 1/8 = .....	valore euro 10.500,00
Denaro = .....	valore euro 7.606,14
-----	
Valore complessivo beni SECONDA QUOTA = .....	euro 18.106,14
Valore quota di diritto = .....	euro 18.106,14
CONGUAGLIO DARE/VERE = euro 0,00	

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX

# QUINTA QUOTA

da ASSEGNARE A [REDACTED] (1/8)

Lotto 1 + 2 (1/8) = euro 84.000,00 x 1/8 = .....	valore euro 10.500,00
Denaro = .....	valore euro 7.606,14
-----	
Valore complessivo beni SECONDA QUOTA = .....	euro 18.106,14
Valore quota di diritto = .....	euro 18.106,14
CONGUAGLIO DARE/VERE = euro 0,00	

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX



