

TRIBUNALE DI NAPOLI (Sezione distaccata di Ischia)

Causa:

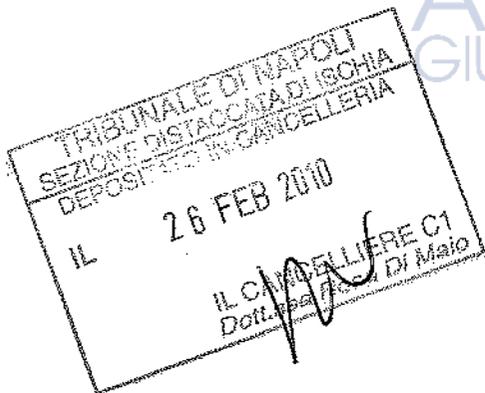


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Giudice dott. Minucci nell'udienza del 17 Luglio 2009 ha conferito al sottoscritto ing. Aldo Rodà iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 14124 l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe formulando i seguenti quesiti:

1. Valuti il CTU tutti i cespiti ereditari di causa, li descriva dettagliatamente.
2. Determini il valore di mercato di ciascun cespite.
3. Disponga, ove possibile, il necessario piano divisorio

Il Giudice ha dato come termine ultimo per la consegna della relazione tecnica il 28 febbraio 2010.



1. Premessa

Si ritiene necessario richiamare una breve ricostruzione dei fatti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Sopralluoghi eseguiti

Come risulta dai verbali allegati, sono stati eseguiti quattro sopralluoghi per effettuare le misurazioni, le fotografie e per valutare gli immobili.

Le operazioni si sono sempre svolte con la presenza dei CTP nominati nel corso del primo accesso dalle parti, e cioè:

- ing. [REDACTED]
- geom. [REDACTED]
- geom. [REDACTED]
- geom. [REDACTED]

Il sottoscritto ha inoltre eseguito vari accessi presso gli uffici competenti catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Quesiti posti dal giudice istruttore

1) Valuti il CTU tutti i cespiti ereditari di causa, li descriva dettagliatamente;

Dalle planimetrie allegare agli atti e dai sopralluoghi effettuati si può dedurre che i beni oggetto della successione sia [REDACTED] sono tutti quelli riportati agli atti, così come i beni fruttiferi e contanti rinvenuti dai responsabili dei servizi sociali del Comune di Forio in data 15/12/2000.

Allegate agli atti sono presenti le planimetrie degli immobili redatte in contraddittorio con i CTP nominati.

Attraverso i sopralluoghi effettuati è stato possibile procedere ai rilevamenti planimetrici e fotografici di tutti gli immobili oggetto della perizia (che si allegano alla presente relazione).

A riguardo pertanto va precisato che quanto di contenuto nei predetti immobili ovvero il mobilio non è stato oggetto né di valutazione né di divisione.

Si ritiene comunque che per la tipologia dei beni mobili e del loro reale valore (comunque molto scarso, trattandosi di beni vecchi e certamente non antichi) potranno provvedere, per puro spirito di semplicità, direttamente i germani durante le fasi di divisione generale.

Fanno parte della divisione ereditaria anche alcuni titoli fruttiferi e soldi in contanti, per complessivi L. 67.000.000, pari ad € 34.602,61.

Immobili sito in Forio d'Ischia, alla via Casa Capezza n° 3:

La via Casa Capezza, come ha giustamente fatto notare il geom. [REDACTED] si trova al centro di Forio; dalla stessa via è facilmente raggiungibile a piedi il corso principale.

Piano terra

Tale immobile ha superficie complessiva utile di 40,28 mq oltre ad un ampio cortile scoperto di uso esclusivo di mq 16,70.

Esso è costituito da una camera da letto, bagno, cucina, ripostiglio, così suddivisi in quadratura:

- ★ Cucina mq 7,28
- ★ Camera da letto mq 26,73
- ★ Ripostiglio mq 3,27
- ★ Bagno mq 3,00

Descriviamo adesso come è realizzato l'immobile al piano terra:

L'accesso ai locali al piano terra avviene attraverso un androne condominiale (di superficie di 8,67 mq, considerando la zona immediatamente attigua alla cucina) dal quale è possibile accedere al cortile esclusivo di uso esclusivo ed alla cucina.

L'androne è separato dal cortile di uso esclusivo da una cancellata in ferro.

Dal cortile stesso è poi possibile accedere ai vari ambienti dei locali posti al piano terra.

Nel cortile è altresì presente una scala esterna attraverso la quale si accede ai locali ubicati al primo piano.

Il WC di tale immobile è ubicato nel sottoscala.

Dalle foto appare evidente come lo stato di conservazione e di manutenzione di tali locali sia molto scadente.

Le finiture utilizzate sono di livello certamente economico.

Il valore di tale bene è certamente decurtato sia dalla distribuzione degli ambienti (per andare al bagno, ad esempio, devo passare nel cortile che, seppur di uso esclusivo, non è interamente coperto e quindi soggetto alle intemperie; analogo discorso vale per la cucina) e dalla necessità di effettuare i lavori di adeguamento degli impianti.

Anche il locale WC, che come detto si trova nel sottoscala, andrà certamente ristrutturato.

Tale immobile insiste su un fabbricato certamente antico ed è stato realizzato con architettura tipica delle case isolate, con le caratteristiche volte ed archi di vario tipo..

Piano primo

L'accesso al piano primo avviene attraverso la scala esterna in muratura posta sul cortile di uso esclusivo.

Tale scala è completamente scoperta e soggetta quindi alle intemperie.

Esso è costituito da:

- * stanza grande di mq 25,69
- *ingresso mq 4,26
- *stanzetta mq 4,97
- *corridoio mq 0,93
- *WC mq 1,33
- *ripostiglio mq 1,00

La superficie utile complessiva di tale bene è di 38,18mq.

Vi sono inoltre 2 balconi (non considerati nelle misure precedenti), che insistono sulle 2 camere da letto, della superficie di 1,38 mq (fuori la stanza grande) e di mq 2,28 (fuori la stanza piccola).

Il balcone posto al di fuori della stanza grande è panoramico (si vede il mare).

Il balcone fuori dalla stanzetta affaccia sul cortile di uso esclusivo.

Anche in questo caso l'immobile si trova in non buone condizioni di manutenzione, con finiture di livello economico.

TERRENI SITI IN FORIO (NA) ALLA VIA DEGLI AGRUMI

Le particelle di terreno oggetto della presente perizia sono riportate nel Catasto al Comune di Forio, foglio 22, p.lle 376 e 499, di superficie rispettivamente di mq 495 e mq 31.

Le 2 particelle di terreno confinano direttamente con via degli Agrumi e sono costituite da diversi terrazzamenti sorretti da parracine in precarie condizioni statiche.

DONAZIONE DI BUONOMANO GIUSEPPE A BUONOMANO VINCENZO

Nell'anno 1970 il sig. [REDACTED] donò a suo figlio, sig. [REDACTED], un appezzamento di terreno della superficie di circa 151mq ed indicate nel Catasto del Comune di Forio alla partita 10960, P.le 474 e 110 con atto del Notaio Francesco Nonno.

Su tali particelle di terreno vi era inoltre un fabbricato rurale di superficie di 54mq.

Della presente donazione fa anche parte un progetto per la ristrutturazione del fabbricato rurale, con la relativa licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forio in data 27 novembre 1969, n° 54.

Tale donazione avviene in prelevamento della quota di disponibile; ove vi fosse esubero di tale quota la donazione dovrà costituire un prelevamento della quota legittima (per la parte eccedente la disponibile), così come indicato all'art.4 dell'atto di donazione.

Nell'atto notarile, all'art. 7, capoverso "C" si quantifica il valore della donazione in L. 200.000

All'attualità sulla donazione che il sig. [REDACTED] fece al figlio [REDACTED] è presente un fabbricato.

Tale fabbricato è stato realizzato in parte grazie al Nulla Osta Sindacale sopra riportata del Comune di Forio dell'anno 1969 ed in parte in assenza di titolo edilizio.

Il sig. [REDACTED] infatti ha presentato al Comune di Forio istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/1985 con protocollo 10782 del 15/11/1985 ed ha ottenuto, il titolo in sanatoria in data 09/06/1988 con Decreto Sindacale n° 102.

Esiste inoltre al Comune di Forio anche un'autorizzazione del 1984 per la realizzazione di un vano in via degli Agrumi.

Il fabbricato che insiste su via degli agrumi è stato realizzato su 2 livelli.

Al piano terra vi è una cantina, 2 locali, un disimpegno, un WC ed una cucina.

Nello spazio esterno vi è una parte di cortile coperta da una tettoia ed una parte scoperta.

Vi è altresì nel cortile (a destra entrando nel cancello di accesso alla proprietà) altri 2 locali.

Quasi di fronte all'ingresso vi è poi la scala esterna senza copertura di accesso al primo piano.

Salita la scala si arriva su un terrazzo (in gran parte scoperto) dal quale si accede poi al corridoio.

L'appartamento al primo piano è costituito da 2 camere da letto, un soggiorno, una cucina, 2 WC, un ripostiglio, un balcone e 2 terrazzi (quello di accesso alla fine della scala ed uno che insiste vicino alla cucina).

Dimensioni locali piano terra:

- ✓ cucina 7,67 mq
- ✓ camera 1 mq 15,51
- ✓ disimpegno mq 2,57
- ✓ camera 2 mq 11,62
- ✓ WC mq 3,83
- ✓ cortile esterno di mq 37,87 di cui 17,82 mq coperti da tettoia e 19,65 mq scoperti.
- ✓ cantina mq 11,56
- ✓ ingombro scala mq 4,80
- ✓ locali posti a dx entrando nel cortile mq 11,02

Dimensioni locali piano I:

- ✓ terrazzo di accesso mq 24,38
- ✓ camera 1 (vicino cucina) mq 13,85
- ✓ camera 2 (vicino soggiorno) mq 16,28
- ✓ soggiorno mq 15,80
- ✓ WCI (vicino cucina) mq 3,33
- ✓ ripostiglio mq 1,98
- ✓ corridoio mq 8,17
- ✓ cucina mq 19,86
- ✓ WC2 (pertinenza cam. 1) mq 3,73
- ✓ balcone camera 2 mq 3,00
- ✓ terrazzo pertinenza cucina mq 16,34 di cui 11,86 mq coperti da tettoia e 4,38 mq scoperti.

Complessivamente quindi le superfici del piano terra e del primo piano sono rispettivamente pari a mq 41,20 (oltre cortile, cantina e locali attigui) e mq 83,00 (oltre balconi e terrazzi).

Entrambi i piani si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

E' opportuno a questo punto precisare che dalla documentazioni agli atti e dai vari atti redatti dai procuratori delle parti non è emersa nessuna contestazione su chi abbia effettuato i lavori sul bene donato.

E' quindi lecito desumere che i lavori siano stati fatti dal defunto sig. [REDACTED]

2) *Determini il valore di mercato di ciascun cespite;*

La determinazione del valore di mercato dei cespiti andrà fatta al momento dell'apertura delle successioni.

Il padre è deceduto nel 1985, la mamma nel 2001.

Si determinerà quindi il valore dei cespiti al 1985 e successivamente si rivaluteranno tutti i beni al 2001.

Il criterio di stima adottato è il **metodo comparativo**, che si è sintetizzato in due fasi:

- la prima di accertamento dei prezzi di mercato per immobili simili a quelli in esame in modo da avere tante serie omogenee di prezzi unitari con esclusione da esse di tutti i valori eccezionali;
- la seconda di ottenimento per i beni immobiliari in esame di una serie di valori specifici quanto più possibile espressione del mercato ordinario.

Non si prende in considerazione, quale criterio di stima, il **metodo analitico** in quanto esso, essendo metodo rigoroso per la sua attendibilità nel dare risultati, può avere rispondenza solo in un regime economico normale in cui vi sia una rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Infatti attualmente i fattori economici, causati da fenomeni di ristagno dell'economia con la conseguente riduzione d'interesse sugli investimenti finanziari nonché dalle turbative di mercato generate dal cambio della valuta nazionale con quella europea con effetti sulla riduzione del potere d'acquisto della moneta, hanno prodotto il fenomeno della trasformazione degli immobili in "**beni rifugio**", cioè in beni visti soltanto come impiego della moneta per sottrarla alla svalutazione. Tutti questi fattori, pur in presenza delle imperanti leggi di blocco degli affitti, hanno determinato un regime economico non ordinario nel quale invano si cercherebbero una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali.

Si procede alla valutazione delle varie unità immobiliari presenti nell'eredità dei coniugi Buonomano Giuseppe e Rosa Broccoli non prima di aver individuato una serie di prezzi unitari necessari per determinare il costo di ogni singola unità immobiliare.

Tali prezzi unitari sono stati determinati attraverso accurate indagini di mercato presso le più importanti agenzie di compravendita immobiliare presenti sul territorio Napoletano e dell'Isola d'Ischia e dopo aver confrontato i prezzi ottenuti con quelli dell'Osservatorio Immobiliare della Federazione Italiana; i prezzi dell'osservatorio Immobiliare infatti sono i valori medi di compravendita immobiliare rilevati nelle varie zone di Napoli e Provincia.

Come detto precedentemente, è lecito pensare che i lavori sul bene donato dal sig. [REDACTED] al figlio [REDACTED] siano stati effettuati dallo stesso sig. [REDACTED]

Non si prenderà in considerazione quindi gli immobili da lui realizzati ma esclusivamente il valore venale delle particelle di terreno su cui insistono gli immobili di mq 151.



VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI LA MASSA EREDITARIA

Locali siti in Forio (NA) alla Via Casa Capezza 3

Ai fini della valutazione, quindi, si è tenuto conto delle destinazioni d'uso trovate in loco nonché delle possibilità che i locali offrono per le future utilizzazioni, fermo restando per ciascuno di essi la valutazione di elementi, quali l'esposizione sulla strada, la consistenza ed altri parametri di valutazioni qui non menzionati, che possano migliorare o ridurre il loro valore di mercato.

E' possibile, per questi locali, procedere ad una divisione dei beni, creando così 2 quote.

E' possibile quindi dividere il piano terra dal piano primo.

Prima di determinare il costo dell'immobile oggetto di perizia è necessario calcolare la superficie convenzionale su cui si andrà ad effettuare la stima.

Il cortile di proprietà esclusiva così come l'ingombro della scala incidono nella misura del 15% e pertanto la superficie convenzionale sarà pari a: $S_{conv}=40,28 \text{ mq} + 0,15*(16,70+14)= 44,89 \text{ mq}$.

Nel caso dell'immobile al primo piano, c'è da considerare la scala e la superficie dei balconi al 25% e pertanto si ha $S_{conv}=38,18 +25%+(3,66\text{mq}) + 15%* (14\text{mq})= 41,20 \text{ mq}$.

Dall'analisi effettuate confrontando i dati delle più importanti Agenzie Immobiliari presenti sul territorio dell'Isola d'Ischia è emerso che il valore unitario a metro quadrato nel 1985 era di L./mq 2.636.290, pari ad € 1.361,53

Tale valore unitario va poi corretto con dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto della valutazione.

Non si è tenuto conto dello stato di conservazione in quanto lo stato mediocre di conservazione si equipara alla centralità del bene sul territorio cittadino.

Tali coefficienti, che si trovano su molti libri di estimo, sono odi seguito riassunti:



COEFFICIENTI DI PIANO	%	ALTRI COEFFICIENTI	%
Stabile con ascensore		Esposizione	
Piano seminterrato	-20%	Sud/Est	0%
Piano terra	-10%	Sud/Ovest	0%
Piano terra con giardino	0%	Nord	-10%
Piano primo	+5%	Su piazza storica e/o vista panoramica	+20%
Piano secondo	+10%	Su parco e/o via principale	+10%
Piano terzo	+10%	Su via silenziosa	+ 5%
Piano quarto	+10%	Su via rumorosa	- 5%
Piano quinto	+10%	Su cortile interno	-10%
Piano ultimo	+10%	Su un lato	0%
Piano ultimo con terrazzo di copertura	+15%	Su due lati	+ 5%
Piano ultimo con terrazzo a livello	+20%	Su oltre due lati	+10%
Stabile senza ascensore		Balconi e terrazzi	
Piano seminterrato	-20%	Senza balconi	-10%
Piano terra	-10%	Un balcone	0%
Piano terra con giardino	0%	Due o più balconi	+ 5%
Piano primo	+5%	Più di 5 balconi	+10%
Piano secondo	+10%	terrazzo e/o cortile a livello	+15%
Piano terzo	-10%	Parcheggi e trasporti	
Piano quarto	-15%	Con posto auto	+ 5%
Piano quinto	-15%	Senza posto auto	- 5%
Piano ultimo	-20%	Mezzi di trasporto vicino entro 300 mt	+ 5%
Piano ultimo con terrazzo di copertura	+10%	Mezzi di trasporto lontani	- 5%
Piano ultimo con terrazzo a livello	+15%	Riscaldamento	
Età e ambiente		Provvisto di riscaldamento	+5%
Stabile di epoca prestigioso	+10%	Sprovvisto di riscaldamento	- 5%
Stabile in zona degradata	-20%	Grandezza	
Servizi		Abitazione superiore ai 150 mq.	- 5%
Un bagno	0%	Abitazione inferiore ai 60 mq.	+5%
Più bagni	+5%		

nel nostro caso si ha stabile senza ascensore, affaccio su cortile interno, con cortile, senza posto auto, senza riscaldamento, con superficie inferiore ai 60 mq e con mezzi di trasporto vicini e quindi:

€/mq 1.361,53 - 10%(piano terra) -10% (cortile interno) + 15 % (con cortile /terrazzo) - 5% (senza posto auto) -5% (senza riscaldamento) +5% (inferiore ai 60mq) + 5% (mezzi di trasporto entro 300m) = €/mq 1.265,09.

Il valore del bene è quindi pari a €/mq 1.265,09 * S_{conv}= € 56.789,90, arrotondato ad **€ 56.790,00**.

Analogo discorso vale per l'immobile al primo piano.

Nel qual caso si ha stabile senza ascensore, piano primo, vista panoramica, affaccio su cortile interno, 2 balconi, senza posto auto, senza riscaldamento, inferiore a 60,00 mq e mezzi di trasporto vicini e quindi:

€/mq 1.361,53 +5%(piano I) + 20% (vista panoramica) -10% (affaccio su cortile interno) + 5% (2 balconi) -5% (senza posto auto) -5% (senza riscaldamento) +5% (inferiore ai 60mq) + 5% (mezzi di trasporto entro 300m)= €/mq 1.565,76

Il valore del bene ubicato a via Casa Capezza, piano I è, nel 1985, di € 64.509,31 arrotondato ad €64.510,00.

Complessivamente quindi i locali ubicati alla via Casa Capezza valgono **€ 121.300,00**.

Terreni siti in Forio alla via degli Agrumi

P.le 376 di mq 495,00 e 499 di mq 31,00

Da indagini effettuate presso le Agenzie di Ischia si è determinato un valore unitari odi un terreno con la stessa determinazione d'uso e simile consistenza un valore unitario pari a L./mq 120.000. !!

Nel 1985 quindi le particelle di terreno valgono L.63.120.000, pari ad **€ 32.598.76**.

P.le 474 e 110 per complessivi 151,00 mq

Come detto precedentemente, non si prenderà in considerazione lo stato dell'immobile all'anno 1985 ma solamente il valore del terreno su cui sorge il fabbricato.

Non essendoci contestazione, si può ritenere che i lavori di realizzazione del fabbricato siano stati effettuati dal defunto sig. Vincenzo Buonomano.

Analogamente a quanto fatto precedentemente per le altre 2 particelle, il valore di mercato unitario determinato è di L./mq 120.000.

Il valore di mercato di tali particelle è quindi di L. 18.120.000, pari ad **€ 9.358.20**.

Sull'atto notarile del 1970 era riportato il valore del bene al momento della stipula dell'atto di donazione (L. 200.000).

Non si è proceduto ad effettuare la rivalutazione di tale valore al 1985 in quanto il valore risultante (€ 731,32) è troppo basso e non rispecchia il mercato.

Si è quindi proceduto ad effettuare la valutazione di tali particelle come si è fatto per le altre.



COMPLESSIVAMENTE LA MASSA EREDITARIA, VALUTATA AL 1985 è DI € 163.324,33

Valutazione dei valori delle singole proprietà al 2001

Via Casa Capezza piano terra e piano primo

Il costo unitario di un immobile sito nel comune di Forio nell'anno 2001 è di L./mq 4.000.000, pari ad € 2.065,83.

Utilizzando la tabella di pag. 9 si ha:

$2.065,83 - 5\% = \text{€}/\text{mq } 1962,54$ e quindi il valore commerciale del bene è di € 88.098,43 (piano terra)

$2.065,83 + 20\% = \text{€}/\text{mq } 2.479,00$ e quindi il valore commerciale è € 102.134,80

Nel 2001 i 2 immobili di via Casa Capezza n°3 valevano complessivamente € 190.233,23

VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA'

I dati dell'Agenzia del Territorio indicano che il valore unitario al metro quadrato di un immobile sito in Forio varia tra €/mq 3.000,00 e €/mq 4.500 (riferimento I° semestre dell'anno 2009).

Il valore riportato dal Giornale "Quotazioni Immobiliari" di Napoli e Provincia è di €/mq 4.000,00.

mediando tra questi 3 valori si determina un valore unitario di €/mq 3.833,33

Utilizzando la tabella riportata a pag.9 si ha:

Via Casa Capezza piano terra $3.833,33 - 5\% = \text{€}/\text{mq } 3.641,66$ e quindi il valore commerciale all'attualità del bene è € 163.474,12

Via Casa Capezza piano I° $3.833,33 + 20\% = \text{€}/\text{mq } 4.600,00$ e quindi il valore commerciale del bene all'attualità è di € 189.520

All'attualità i locali siti in via Casa Capezza n° 3 valgono complessivamente € 352.994,12, arrotondando **€ 353.000,00**

I valori dei terreni agricoli sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.

il valore per un terreno nel Comune di Forio a destinazione catastale Vigneto è di €/mq 135,00.

Il valore quindi complessivo delle 2 particelle 376 e 499 è di **€ 71.010,00**

Il valore delle 2 particelle oggetto di donazione è di € 20.385,00.



3) *Disponga, ove possibile, il necessario piano divisorio;*

Le assegnazioni degli immobili, proposte in questo progetto di divisione, ai 5 germani nascono dalla esigenza di contemperare quanto più possibile la volontà dei genitori e le situazioni di fatto determinatesi.

Agli eredi del defunt ██████████ si è assegnata tutta la zona di via degli Agrumi, dove essi vivono dall'epoca di realizzazione del fabbricato.

Si è ritenuto inoltre di assegnare agli eredi di ██████████ anche le altre 2 particelle di terreno confinanti con quelle donate dal sig. ██████████.

Sembrirebbe, come si evince dalla perizia di parte redatta dal geom. ██████████, che nel realizzare le opere il sig. ██████████ abbia sconfinato nella particella 376.

Non si è proceduto ad effettuare la rilevazione di tale sconfinamento perché in sede di divisione del bene, si sono assegnate allo stesso le 2 particelle vicine.

Nella tabella che segue si riportano a ciascun erede le proprie quote.

Poiché nell'atto notarile del 1970 si sono assegnate le 2 particelle di terreno in conto di legittima, al sig. ██████████ andrà la quota di disponibile della massa. *di persona*

Poiché siamo nel caso di coniuge ancora vivo e con più di 1 figlio, la quota di disponibile sarà pari ad 1/4 della massa complessiva (così come stabilito dal Codice Civile).

Nel 1985 è ancora viva la moglie del sig. ██████████, la ██████████, alla quale andrà assegnata la quota di 1/4 della massa.

Ai 5 figli andrà quindi assegnata una quota di legittima pari a 4/45 ciascuno della massa:

massa complessiva	Quota Disponibile	quota di legittima	quota complessiva
€ 163.324,33	€ 0,00	€ 40.831,08	€ 40.831,08
	€ 40.831,08	€ 16.332,43	€ 57.163,52
	€ 0,00	€ 16.332,43	€ 16.332,43
	€ 0,00	€ 16.332,43	€ 16.332,43
	€ 0,00	€ 16.332,43	€ 16.332,43
	€ 0,00	€ 16.332,43	€ 16.332,43
			al 1985
			€ 163.324,33
			al 2001
			€ 317.740,42

E' stato poi necessario effettuare la rivalutazione della massa ad 2001, anno in cui è deceduta la sig.ra ██████████ in quanto in suo possesso sono stati rinvenuti beni mobili (contanti e buoni fruttiferi) per € 34.602,61.

La quota della sig.ra ██████████ al 1985 era di € 40.831,08 che rivalutata al 2001 è € 79.185,53.

A tale cifra vanno aggiunti i beni in contanti ed in titoli per € 34.602,61, in totale € 113.788,44.

Tale massa andrà poi divisa equamente tra i vari eredi a cui spetterà quindi 1/5 di tale cifra a cui va aggiunta poi la quota ereditata da ciascun erede da parte del padre rivalutata anch'essa al 2001:

morte [REDACTED]				
	valore quota	rivalutazione	buoni fruttiferi	complessiva
	al 1985	al 2001		
[REDACTED]	€ 40.831,08	€ 79.185,83	€ 34.602,61	€ 113.788,44
[REDACTED]	€ 57.163,52	€ 110.859,39	€ 22.757,69	€ 133.617,08
[REDACTED]	€ 16.332,43	€ 31.673,56	€ 22.757,69	€ 54.431,25
[REDACTED]	€ 14.517,72	€ 31.673,56	€ 22.757,69	€ 54.431,25
[REDACTED]	€ 14.517,72	€ 31.673,56	€ 22.757,69	€ 54.431,25
[REDACTED]	€ 14.517,72	€ 31.673,56	€ 22.757,69	€ 54.431,25

Come indicato in precedenza, al sig. [REDACTED] saranno assegnati i beni in via degli Agrumi, incluse le 2 particelle di terreno n° 376 e 499.

Quota di [REDACTED]: avuti € 81.623,75 spettanti € 133.617,08 credito € 51.993,33

Tutte le altre quote andranno fatte considerando la vendita dei 2 cespiti di via Casa Capezza n° 3.

Tali beni non sono assegnabili agli altri eredi in quanto il valore rivalutato al 2001 degli stessi è molto maggiore delle quote assegnate.

Rispettivamente, nel 2001, l'immobile sito al Piano Terra vale € 110.482,71 e l'immobile sito al primo piano vale € 125.501,67

Le p.lle 376 e 499 che nell'anno 1985 valevano € 32.598,76 , nell'anno 2001 valevano € 63.418,13.

Le 2 particelle oggetto di donazione, la 474 e la 110 che nel 1985 valevano € 9.358,20, nell'anno 2001 valevano € 18.205,62.

Va precisato che tutte le rivalutazioni monetarie sono state fatte nel periodo giugno 1985 (mese ed anno del decesso del padre, sig. [REDACTED]) giugno 2001 (mese del decesso della madre, sig.ra [REDACTED]).

Discorso a parte va affrontato per i buoni fruttiferi.

Si sono considerati tali beni nella massa ereditaria in possesso della defunta sig.ra [REDACTED].

Tali buoni fruttiferi, seppur intestati ad alcuni dei figli della sig.ra [REDACTED], nel verbale sono stati trovati in suo possesso.

A mio parere, quindi, tali beni fruttavano una rendita che con ogni probabilità entrava in possesso della defunta.

Solamente alla morte della sig.ra [REDACTED] poi tali beni sarebbero stati assegnati alla persona cui erano intestati.

4. Conclusioni

Tutti gli immobili descritti e presenti negli atti di causa fanno parte del patrimonio ereditario lasciato dai coniugi [REDACTED].

Si è determinato il valore della massa sia al 1985, anno del decesso del sig. [REDACTED] e sia al 2001, anno del decesso della moglie, sig.ra [REDACTED].

Si è inserito nella massa ereditaria anche il bene che il defunto sig. [REDACTED] ha donato al germano, sig. [REDACTED] nel 1970 in conto di disponibile.

Nella tabella che segue si riportano le rispettive quote ereditarie dei 5 germani aggiornate al 2001.

norte di [REDACTED]		buoni fruttiferi	
valore quota	rivalutazione		complessiva
al 1985	al 2001		
€ 40.831,08	€ 79.185,83	€ 34.602,61	€ 113.788,44
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
€ 57.163,52	€ 110.859,39	€ 22.757,69	€ 133.617,08
€ 16.332,43	€ 31.673,56	€ 22.757,69	€ 54.431,25
€ 14.517,72	€ 31.673,56	€ 22.757,69	€ 54.431,25
€ 14.517,72	€ 31.673,56	€ 22.757,69	€ 54.431,25
€ 14.517,72	€ 31.673,56	€ 22.757,69	€ 54.431,25

Si è deciso di assegnare solamente la quota di [REDACTED] (anch'egli deceduto nel 2001) in quanto tale assegnazione è quella che consente di contemperare quanto più possibile la volontà dei genitori e le situazioni di fatto determinatesi.

La proposta di ripartizione delle unità immobiliari ha tenuto conto della donazione in vita effettuata dal papà al figlio Vincenzo.

Nelle quote determinate si sono inseriti anche i buoni fruttiferi nonchè i soldi in contanti rinvenuti presso la sig.ra [REDACTED], sebbene questi siano intestati ad alcuni dei figli.

E' mio parere che le rendite derivanti da questi buoni venissero prelevati dalla sig.ra [REDACTED] e solo dopo la sua morte sarebbero dovuti andare agli intestatari.

Pertanto tali beni dovrebbero, una volta determinate le quote ereditarie, essere assegnati (con conguagli dare/avere, ovviamente) ai legittimi intestatari.

Per l'eventuale vendita dei 2 immobili siti in Via Capezza n° 3 si è anche determinato il valore di tali proprietà all'attualità:

Via Casa Capezza n° 3, piano terra € 163.474,12

Via Casa Capezza n° 3, piano primo € 189.520,00

COMPLESSIVAMENTE € 352.994,12

arrotondando € 353.000,00 (euro trecentocinquantatremila/00)

Napoli, 26/02/2010

