



Foliaro



- 1) Relazione integrativa

- 2) Allegati



portato alla mappa del 2023 precedente all'inserimento del tipo mappale

della villa (ALL. 5);

- l'ultimo estratto di mappa è quello che riporta il corretto inserimento in mappa della villa in via Tuoro (ALL. 6 e 7);
- i numerosi atti di acquisto/vendita di terreni ed immobili da parte del *de cuius*, non risultano completati (soltanto negli anni, gli obblighi catastali sono divenuti più stringenti) con l'allineamento catastale rispetto alla nuova situazione creatasi dopo l'acquisto/vendita di detti beni ne all'epoca dell'acquisto ne successivamente.

A fronte di tale complessa situazione, anche le precedenti consulenze risultano caratterizzate dalla incertezza nella individuazione proprietaria/catastale del patrimonio ereditario.

Conseguentemente, l'unico modo apparso "sicuro" allo scrivente ai fini della corretta e totale ricostruzione di una situazione rimasta incerta al punto da indurre in errore sia gli eredi nella elencazione dei beni da riportare in Successione ereditaria nel 1975, sia il germano [REDACTED] nella elencazione della quota da cedere ai germani, sia, dopo oltre 30 anni, l'attrice co-proprietaria dei beni nella loro indicazione nell'atto di citazione nel 2006, è stato quello di richiedere alla SVI di poter procedere con:

- 1) integrazione della successione ereditaria (con ricostruzione proprietaria/catastale dell'intero patrimonio);
- 2) allineamento catastale (ove possibile);
- 3) definizione della domanda di condono della villa in via Tuoro.

par. 1.2: Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza sono consistite in attività di rilievo topografico ai fini del corretto posizionamento della villa Grande di Tuoro sulla Mappa Catastale (tipo mappale) nonché in una ricerca di mercato dei valori più probabili da adottare ai fini dell'ottenimento di una ulteriore stima aggiornata dei beni. A tal riguardo si precisa che, al fine di evitare ulteriori spese agli eredi Talamona, si è ritenuto di:

- adottare la precedente stima dei beni mobili nonché la decurtazione adottata al fine di considerare la vetustà degli stessi (diversamente, sarebbe risultato necessario eseguire nuovo accesso in Capri ed in Bregazzana (VA));
- non considerare, nei redigendi lotti, i gioielli (non visionati) dei quali, nella precedente consulenza, era stato denunciato, a verbale, il furto;
- non eseguire ulteriori sopralluoghi anche per evitare il ripetersi di situazioni di duro scontro tra gli eredi che, nelle ultime circostanze, ha raggiunto limiti incompatibili con lo svolgimento sereno di operazioni di accesso (si è considerata, cioè, immutata la situazione sia in Capri (NA) che in Bregazzana (VA) rispetto agli ultimi accessi eseguiti (non avendo i componenti comunicato sostanziali variazioni));
- aggiornare le stime tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

Al fine di procedere con l'allineamento catastale degli immobili (ove possibile), attraverso l'ausilio di topografi (NB: i rilievi topografici necessitano di più operatori (1 operatore trasporta il prisma sui punti di interesse, 1 operatore rileva le distanze e gli angoli mediante idonea strumentazione topografica ed 1 operatore riporta i risultati su apposito libretto cartaceo)) si è proceduto con il rilievo di punti fiduciali in zona nonché il confronto con lavori analoghi eseguiti in zona da altri topografi (vedi relazione allegata al "tipo mappale" depositata).

Il risultato raggiunto è stato quello di rilevare l'esistenza di una differenza tra la sagoma della villa riportata in mappa a partire dal 1992 e la sagoma reale della villa in via Tuoro.

Tale differenza è stata corretta inserendo la giusta sagoma ed il giusto posizionamento sulla mappa catastale (Tipo mappale ALL 8) nonché inserendo i grafici di rilievo della stessa a correzione dei grafici presenti (Docfa ALL 9).

Si precisa che:

- la planimetria del sub 2 della part. 479 accatastata nel 1981 ed aggiornata con la presente relazione, include gli abusi edilizi i cui grafici dovranno essere riportati quali elementi di completamento della domanda di condono della villa, unitamente alla integrazione dell'oblazione;

- gli abusi edilizi commessi, risultano individuabili operando una sovrapposizione (vedi allegato) tra i grafici di rilievo ed i grafici del progetto originario dell'immobile di cui all'Autorizzazione della Soprintendenza prot.

4292 del 10/10/1940 agli atti, tenuto conto di quanto realizzato successivamente con lavori di "Riorganizzazione ed adeguamento funzionale dell'abitazione" di cui alle C.E. 147/83 agli atti (N.B. nell'All.2 alla precedente relazione dello scrivente, risulta riportata copia conforme della relativa documentazione. In particolare, risultano indicate le zone sulle quali si interviene. Dal confronto con lo stato attuale emerge che risulta essenzialmente realizzato il portico lato postico nonché l'ammezzato contiguo. Anche relativamente a tali lavori di ampliamento, non risulta il relativo allineamento catastale). Vedi ALL 10

Non appare superfluo evidenziare che, all'epoca della esecuzione dei lavori di ampliamento di cui alla C.E. 147/83, il Comune di Capri nulla obiettò in merito ad interventi di manutenzione straordinaria da eseguire su un immobile realizzato difformemente ai grafici (agli atti di causa) autorizzati da parte della Soprintendenza (il che indurrebbe a dedurre che, all'epoca, per il Comune di Capri, la situazione edilizia/urbanistica/paesaggistica della villa, fosse regolare, mettendo in dubbio la correttezza delle piante catastali storiche, agli atti, dalle quali emerge la difformità di quanto realizzato rispetto al progetto originario approvato dalla Soprintendenza).

Quanto sopra riportato costituisce altro motivo fondamentale per il quale lo scrivente ha ritenuto che sia compito del Comune esprimersi in merito alla condonabilità degli abusi illustrati dalla documentazione che occorrerà fornire a completamento della domanda di Condono (cioè, vista la relativa chiarezza dei documenti, offrirebbe adeguate garanzie sia riguardo al frazionamento che alla vendita della villa in via Tuoro).

L'attività di allineamento catastale richiesta dalla SVI è stata limitata soltanto alla villa in via Tuoro 33 in quanto, relativamente agli altri beni, occorre coinvolgere i proprietari confinanti (estranei alla lite) che dovranno firmare gli atti prodotti dal tecnico che procede con le necessarie rettifiche.

par. 1.3: Risposte ai quesiti del Mandato

In riferimento all'Ordinanza del 23/01/2023:

.....individuare con esattezza le unità delle quali [REDACTED] è rimasto contitolare, non originariamente indicate dall'attrice nell'atto di citazione.

LOTTO 5

BENI IMMOBILI								
DESCRIZIONE	NATURA	ZONA	LOCALITA'	FG	PART	DIMENSIONI (mq)	QUOTA PROPR.	STIMA
Villa grande di Tuoro e terreni contigui	imm. 5	Capri	Tuoro	6	509, 1875 (ex 635), residuo 211, residuo 576 NCT e 479 NCEU	139	1/1	1.048.087
BENI MOBILI								
VILLA GRANDE DI TUORO								
N	Foto	Lotto	Descrizione	Stima	Presenza	Stato	Decurtazione	Stima finale
157			Disimpegno Camera da letto 2 (vedi precedente relazione)					18
158 e 159			Camera da letto 3 (vedi precedente relazione)					0
160			Corridoio (vedi precedente relazione)					0
da 161 a 165			Camera da letto 4 (vedi precedente relazione)					510
da 166 a 181			Appartamentino letto 5 (vedi precedente relazione)					2.544
182			Scale (vedi precedente relazione)					18
da 183 a 189								1.003
							TOTALE	1.052.180

3) *Acquisire informazioni circa l'avvenuta regolarizzazione della procedura di condono mediante versamento di oblazione e presentazione della relativa domanda*

Come si è avuto modo di constatare, la domanda di condono inoltrata ai sensi della L. 47/85 è stata limitata soltanto all'invio del modello apposito nonché di un importo forfettario minimo quale acconto sull'oblazione da versare. Conseguentemente gli uffici preposti risultano impossibilitati ad esprimere pareri non essendo stata depositata la documentazione grafica e fotografica che la legge richiede debba essere depositata ai fini della individuazione degli abusi commessi.

La procedura di condono non appare, quindi, allo stato, regolarizzata.

4) *.....per l'ipotesi di vendita dello stesso, di un progetto che prescinda da detto bene*

Di seguito si propone un progetto di divisione che prescinda dalla villa in via Tuoro.