

TRIBUNALE DI NAPOLI

“CORTE d'APPELLO” Sez. 2 B

Contenzioso .. N.R.G. 3339//2005

ORIGINAL
ASTE GIUDIZIARIE.it

tra :

Appellante principale : sig. [redacted]
rappresentato e difeso dall' Avv. Castaldo Francesco
st. Corso Cesare Battisti , 145 - 80024 Cardito (Na)
tel./ fax. 081 8322523 – Cell. 3382530119

altri Appellanti : sigg. [redacted], [redacted], [redacted]
[redacted] (eredi di [redacted])
rappresentati e difesi dall' Avv. Guazzotti Giovanni Luigi
st. V.le delle Milizie , 34 - 00192 Roma tel. 06.37500356
fax. 06.37358484 e/o Avv. Giulia Esposito C.so Umberto I°, 154
80138 Napoli tel. 081.269803 cell. 33331120386

Appellato principale : sig. [redacted]
rappresentato e difeso dall' Avv. Paribello Pasquale
st. Via Nazionale , 34 - 80021 Afragola (Na)
tel./fax. 081 8511528 – Cell. 3343082106

Giudice Relatore = Dott. **QUARANTA ANTONIO**

RELAZIONE di :

C. T. U

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ill. mo Giudice - On. Dott. Antonio Quaranta -

- il sott. **Dott. Ing. Antonio De Carlo** , con residenza e studio in - 80014 Giugliano (Na)
alla Via Biagio Riccio n. 27/28 tel./ fax 081-8943816 - cell. 3482828581 -
veniva nominato C.T.U. con Sua Ordinanza, convocandolo per l'affidamento dell'incarico
all'**Udienza del 02/05/2013** , ore 9.30 - durante la quale , dopo aver prestato il giuramento di
rito , si dovette rinviare il tutto alla **Udienza del 30/05/13** ore 11,00 , perché l'Avv. Castaldo
difensore attoreo , fece rilevare che al difensore di una parte appellata Avv. Paribello non era
stata trasmessa alcuna comunicazione ;
all'**Udienza del 30/05/13** , era presente oltre al sottoscritto, l'Avv. Esposito Giulia per delega
dell'Avv. G. Guazzotti difensore di una delle parti appellanti , che , adducendo alla proclamata

-1-

astensione degli Avvocati dalle udienze , l'assenza degli altri difensori , nonché affermando di associarsi anche lei a tale astensione , chiese il rinvio dell'udienza e così il tutto fu rinviato alla **Udienza del 27/06/13** ore 10,30 - per questa nuova udienza , il sottoscritto ricevette anche un fax. di riconvocazione.

- In tale Udienza , al sott. che prestò nuovo giuramento e che fissò quale data di primo accesso sui luoghi il 18/07/13 alle ore 16,00 - gli furono riassegnati i termini in (180 + 20 + 20) .

- La causa fu rinviata alla Udienza del 27/02/2014 .

=====

L'incarico conferitogli , richiamava l' ORDINANZA del COLLEGIO del 30/11/12 deposit. in Cancelleria in data 08/01/2013 , con i quesiti in essa formulati ; cioè -

“ Dovrà il nominato C.T.U. , esaminati gli atti delle cause riunite e la consulenza già espletata in primo grado , proceduto a sopralluogo , consultata ed estratta presso i competenti uffici pubblici e quelli dei Registri Immobiliari copia della documentazione necessaria alla evasione del mandato esaminati i titoli di provenienza ed eseguiti gli opportuni rilievi , rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti :

1°) Individui e descriva , sulla scorta dei predetti titoli , i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa specificando la misura di ciascuna quota ;

2°) Descriva dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti e ne dia rappresentazione grafica e fotografica ;

3°) Dica in particolare se debba considerarsi facente parte della massa ereditaria , in quanto relictum costituendo bene di cui il de cuius non aveva disposto in alcun modo con atti di liberalità compiuti in vita , il suolo sito in località Limitone di Cardito (Na) , della estensione di mq. 1147 staccato da maggiore estensione , in catasto alla partita 1680 , foglio 1 , p.lla 13 , acquistato per Atto Notaio Maffia del 24/07/69 , registrato a Napoli , Ufficio della Conservatoria in data 30/07/69 al n.35663 , bene di cui gli appellanti hanno lamentato la erronea esclusione dalla massa medesima chiarendo in particolare , alla stregua delle risultanze dei titoli e degli esiti della predetta C.T.U. , se esso debba identificarsi o meno con quello al quale il precedente ausiliario ha attribuito il valore di £. 86.240.000 , valore che erroneamente la sentenza impugnata avrebbe riferito al diverso suolo oggetto della donazione fatta a beneficio di [REDACTED] ;

4°) Accerti anche , alla stregua dei riscontri documentali offerti dall'incarto , se all'epoca della donazione <del 13 /10/76 , (di cui al rogito Notarile in atti) , sul suolo oggetto dell'atto di liberalità il de cuius avesse o meno del tutto completato la costruzione di cui gli si attribuisce la realizzazione così che la fabbrica , attratta al suolo per accessione , debba ritenersi comunque rientrante per collazione nella massa ereditaria , come sostenuto dalle appellanti difese , generando l'obbligo di rendiconto a carico dei soggetti che ne abbiano avuto il godimento ;

5°) Verifichi anche se , in base al titolo ed in linea con quanto sostenuto dalle appellanti difese nella massa debba di fatto comprendersi anche il diritto di proprietà dei lastrici di copertura delle costruzioni che sarebbero sorte a piano terra o a piano rialzato sul terreno donato , diritto di cui il donante aveva fatto riserva nel predetto atto di liberalità ;

6°) Eseguite le operazioni preliminari di cui sopra , proceduto alla riunione , ove effettivamente esistente , del relictum al donatum , stimi i beni del compendio , come individuati , con riferimento al tempo di apertura della successione e sulla scorta dei risultati conseguiti calcoli , detratti i debiti la quota di cui il defunto poteva disporre accertando se ed in che misura possa esservi stata lesione di legittima , tenuto presente il valore dei beni sempre all'epoca dell'apertura della successione ;

7°) *Determini la quota di legittima spettante a ciascun convivente e quella spettantegli in concreto sulla divisione dell'intera massa costituita dal relictum e dal donatum per effetto degli atti di liberalità disposti in suo favore ;*

8°) *Dica se eventuali reintegrazioni delle quote di riserva possano farsi prelevando dal solo relictum o se debbano ridursi le donazioni lesive delle quote di riserva , ai sensi degli art. 553 e sgg. c.c. ;*

9°) *Predisponga , quindi , se del caso , un comodo progetto di divisione dei beni con eventuali conguagli in denaro ;*

10°) *Ove i beni non siano comodamente divisibili dia adeguata spiegata spiegazione di detta indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata ;*

11°) *Determini , eventualmente , il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei conviventi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo ;*

12°) *Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. n.47/85 e succ. mod. ;*

13°) *Accerti , se del caso , se ed in quale epoca sono stati effettuati lavori di miglioramento e di manutenzione straordinaria negli immobili da dividere , individuando quali conviventi ne abbiano curata la effettuazione , determinando il costo delle opere e degli interventi manutentivi ;*

14°) *Fornisca ogni altro dato ritenuto comunque utile ai fini della decisione corredando la relazione di opportuni rilievi fotografici e planimetrici .*

=====

Il sottoscritto CTU -

- visionati e studiati gli atti e documenti di causa , in particolare dopo aver esaminata la precedente consulenza redatta dall' Ing. Perfetto Giuseppe ed aver effettuato gli accertamenti ed i rilievi ritenuti necessari , redige la seguente relazione che per una chiara ed esauriente disamina dei quesiti formulati dal Giudice , viene divisa nei capitoli :

-I) - Consultazione degli Atti di Causa ;	 pag. 4
-II) - Sopralluoghi // Descrizione dei luoghi con attuale " Intestazione " ;	 " 6
-III) - Accertamenti nelle e sulle proprietà oggetto di contenzioso legittimità Urbanistica , Commerciabilità ;	 " 9
-IV) - Eventuale Divisibilità e Determinazione del Valore di Mercato ;	 " 11
-V) - Individuazione della Massa Ereditaria e della Misura delle Quote Determinazione Corrispettivi di Godimento Immobili ;	 " 14
-VI) - Considerazioni sulle NOTE dei C.T.P. (di risposta alla "Bozza" del C.T.U.)	 " 17
-VII) - CONCLUSIONI .	 " 18

1) - CONSULTAZIONE DEGLI ATTI DI CAUSA

1.1) - Documentazioni/Produzioni :

depositate delle parti e che il sott. C.T.U. ha trovato nei fascicoli ritirati il giorno dell'accettazione dell'incarico (Udienza del 27/06/2013 - ore 10,30) :

A)- Fascicolo della parte // Appellante – principale (sig. [REDACTED]) -

- contenente -

- **Atto di Appello** del 03-08/06/2005 (regolarmente notificato)
dell'Avv. Francesco Castaldo con nomina di rappresentanza e difesa ;
ed allegati :

- Copia Sentenza Appellata n. 5544/04 emessa dalla II Sezione Civile del Tribunale di Napoli in data 21/04/04 dep. in Canc. 10/05/04 ;
- Copia Atto di Appello per gli altri Appellanti dell' Avv. G.L. Guazzotti ;
- Copia Atto di Citazione di I° Grado dell' Avv. Silio Aedo Violante ed altri suoi allegati con Verbale dei VV.UU. di Cardito del 09/09/1971 ed ancora le sue Note Autorizzate del 09/04/1993 ;
- Copie Certificazioni Conservatoria RR.II. Di Napoli 2 .;
- Copia Note Tecniche Autorizzate dell'Ing. Vittorio Pagnano .

B)- Fascicolo della parte // altri - Appellanti (eredi del sig. [REDACTED]) -

- contenente -

- **Atto di Citazione in Appello** del 16-30/06/2005 (regolarmente notificato)
dell' Avv. Giovanni Luigi Guazzotti con nomina di rappresentanza e difesa ;
ed allegati :

- Copia (due) della Sentenza Appellata n. 5544/04 emessa dalla II Sezione Civile del Tribunale di Napoli in data 21/04/04 dep. 10/05/04 .

C)- Fascicolo della parte // Appellata - principale (sig. [REDACTED]) -

- contenente -

- **Comparsa di Risposta con Appello Incidentale** del 25/10/2005
dell'Avv. Pasquale Paribello ;
ed allegati :

- Atto di Appello (notificato)
- Documentazione di Produzione per il I° Grado .

1.2) - I Fatti :

nel merito in breve si è avuto , che :

Atteso che in vita il sig. [REDACTED] " de cuius " aveva effettuata una donazione che eccedeva la quota disponibile ed atteso che nella massa ereditaria attiva del suo patrimonio da devolvere agli eredi rientravano , non solo quello dichiarato in successione ma anche altri immobili , ai fini della individuazione della quota di riserva spettante agli attori , fu fatto un ricorso al Tribunale di Napoli , alla II ° Sezione Civile presso la quale si instaurò il contraddittorio e fu esperita l'istruzione probatoria con la nomina di un C.T.U. e col deposito di note critiche da parte degli attori ed etc.. omissis.... fino alla remissione della causa al Collegio che emise la Sentenza n. 5544/04 del 21/04/2004 con la quale il Tribunale dichiarava :

- aperta la successione del defunto sig. [REDACTED], rigettava la domanda di divisione dei beni ereditari proposta dagli attori e , per l'effetto , la domanda di collazione ed accoglieva la domanda di riduzione della donazione effettuata dal "de cuius " in favore del figlio [REDACTED] condannandolo al pagamento in favore degli attori delle somme come indicate in sentenza ;
- avverso tale sentenza gli attori (Appellanti) proposero " Appello " perché :
 - la motivazione della stessa appalesava un completo travisamento dei fatti da parte dell'Organo Giudicante , in quanto ignorava un dato posto a presupposto dell'azione esperita , incorrendo in un errore di fatto e di diritto , inficiando la pronuncia resa - infatti :
 - il Giudice affermava che la domanda di collazione proposta non poteva essere accolta per mancanza di " *relictum* " presupponendo per tale rifiuto due circostanze :- 1) la mancata prova che gli immobili edificati sul fondo donato dal de cuius al figlio [REDACTED] fossero stati costruiti dallo stesso de cuius prima dell'atto di liberalità; 2) il mancato trasferimento di proprietà dell'immobile IACP .
- nel costituirsi in giudizio l' Appellato , impugna e disconosce totalmente tutte le motivazioni dedotte con l'atto di Appello , osservando che la decisione del Tribunale per quanto concerneva il merito della causa non meritava alcuna censura nella determinazione della massa ereditaria formalizzata all'esito delle risultanze emergenti dal processo - facendo poi altre considerazioni in atti

Premesso che con Sentenza non definitiva pronunciata in pari data 30/11/12 il Collegio ha rigettato il secondo degli appelli riuniti , limitatamente al motivo concernente la omessa inclusione nella massa ereditaria del cespite che il Tribunale aveva ritenuto non trasferito in proprietà dall' IACP al de cuius sig. [REDACTED] , confermando sul punto , per l'effetto , la impugnata Sentenza ;
- Considerato che con la stessa pronuncia si è disposta la rinnovazione della indagine peritale d'ufficio disponendo che con separata ordinanza le cause riunite fossero a tal fine rimesse sul ruolo per il supplemento di istruttoria ;

- per il detto supplemento di istruttoria, ai sensi degli art. 191 e segg. c.p.c. venne nominato il sottoscritto, quale nuovo Ausiliario.



- II) SOPRALLUOGHI - e - DESCRIZIONI DEI LUOGHI
- attuale Intestazione ;

II. 1) - Sopralluoghi :

- Per l'espletamento del mandato affidatogli -
il sottoscritto ha effettuato n. tre (3) sopralluoghi , alla presenza delle parti e dei loro rappresentanti legali e tecnici .

Le operazioni hanno avuto inizio il giorno 18/07/2013 alle ore 16,00 come fissato già il giorno stesso dell'accettazione dell'incarico - sono terminati invece il giorno 25/09/13 alle ore 17,15 con l'espletamento del terzo sopralluogo .

Tutti i sopralluoghi , con le eventuali osservazioni delle parti , sono stati seduta stante dal sottoscritto , verbalizzati , letti , accettati e sottoscritti dai presenti costituiti .

PRIMO SOPRALLUOGO : durante il primo accesso in data 18/07/13 in Cardito (Na) alla Via Prampolini , 22 alle ore 16,00 (come fissato in Udienza il 27/06/13 alla presenza degli Avv. Castaldo , Paribello , Esposito delegata dall' Avv. Guazzotti di Roma e perciò il sottoscritto per correttezza , trasmise comunque anche allo stesso anche un fax. per detta comunicazione) erano presenti oltre al sott. ed il suo coll. tecn. ing. G. De Carlo :

- l'Avv. Paribello , rappresentante e difensore del sig. [REDACTED] (appellato princ.) che nominò C.T.P. l'Arch. [REDACTED] con st. in Caivano (Na) [REDACTED] tel.-fax. [REDACTED] cell. [REDACTED] e-mail [REDACTED] presente sui luoghi ;

- l'Avv. Castaldo , rappresentante e difensore del sig. [REDACTED] (appellante) che nomina C.T.P. l'Ing. [REDACTED] con st. in [REDACTED] (altri dati da comunicare) ;

- il sig. [REDACTED] , appellante , che consegna al sott. la sua quota di acconto (1/7 circa) pari ad €. 355,00 (trecentocinquantaquattro) . (solo acconto ricevuto) .

L'Avv. Paribello , subito dichiarò di verbalizzare che dal 29/01/2010 assegnata a Sentenza la causa ,alla data odierna, non aveva ricevuta nessuna notifica di questa , per cui impugnava e disconosceva tutto quanto effettuato fino alla data in corso , riservandosi qualsiasi azione per l'interesse del proprio assistito sig. [REDACTED] .

Poi , visto che degli altri appellanti , cioè gli eredi del fù sig. [REDACTED] non erano presenti , nemmeno con un loro rappresentante e/o difensore e che quindi non avrebbero consegnato al sottoscritto alcuna quota di acconto , dal sig. [REDACTED] non avrebbe fatto dare neppure la sua quota . Seduta stante , il sott. telefonò all' Avv. Esposito per avere notizie degli altri appellanti - questa rispose che le era stato riferito di non dover nominare alcun C.T.P. e per quanto riguarda le quote degli acconti , il sott. avrebbe dovuto chiedere

direttamente a Roma all' Avv. Guazzotti , rappresentante e difensore dei detti appellanti.
Il sott. riservandosi di contattare l' Avv. Guazzotti , di concerto con i presenti , rinviò le operazioni alla data 09/09/2013 , sempre alle ore 16,00 sui luoghi .

SECONDO SOPRALLUOGO : durante il secondo accesso in data 09/09/13 alle ore 16,00 (come concordato durante il primo accesso) sui luoghi di causa oltre il sott. ed il suo collaboratore tecnico , erano presenti :

- il sig. [REDACTED] che non essendo certo della venuta del suo rappresentante legale e/o del suo tecnico chiese di telefonare all'Avv. Castaldo per sapere eventuali notizie ; chiamato telefonicamente l'Avv. Castaldo , il sott., seppe che poteva procedere alle operazioni peritali , che purtroppo il nominato C.T.P. per ragioni di lavoro si trovava fuori Regione e che neppure un suo delegato avrebbe potuto presenziare ;
- il sig. [REDACTED] (che saputo dal sott. di aver ottenuto l'assicurazione da parte dello Avv. Guazzotti di far effettuare dai suoi assistiti uno o più bonifici per le rispettive quote di acconto) ritiene dover consegnare al sott. la sua quota di acconto , precedentemente rifiutata , pari ad €. 355,00 (trecentocinquantacinque) ;
- l'arch. Chioccarelli C.T.P. del sig. [REDACTED] ;

Dopo un sopralluogo generale sui luoghi di Via Prampolini , le operazioni proseguirono con un accurato rilievo fotografico all'esterno del fabbricato, ad un accurato rilievo metrico delle corti e giardino : infine ci si spostò in località " Limitone " per rilevare metricamente il relativo appezzamento di suolo , censito quale p.lla 13 (a) (di mq. 1147 teorici).
Completate dette operazioni , si concordò di rinviare le operazioni metriche di riscontro nelle unità abitative del fabbricato di Via Prampolini in data 25/09/13 dalle ore 16,00 .

TERZO SOPRALLUOGO : in data 25/09/13 alle ore 16.00 , sui luoghi di causa , oltre al sottoscritto ed al suo collaboratore tecn. erano presenti :

- il sig. [REDACTED] , appellante ;
- il sig. [REDACTED] , appellato principale con il suo C.T.P. arch. [REDACTED]

Prima di dare inizio alle operazioni, il sott. chiese alle parti presenti , dopo aver dato lettura dei quesiti posti dall'Organo Giudicante , se nelle more del giudizio e quindi dei tempi dell'attuale C.T.U. avessero avuto modo di discuterne per addivenire ad eventuale accordo e dirimere il contenzioso : avutone diniego , si è proceduto con i riscontri dei rilievi già effettuati sulle aree esterne ove insistevano due corpi di fabbrica (garage e deposito) non legittimati urbanisticamente , poi si passò all'interno del fabbricato, operando a rilievi sia metrici che fotografici ;

l'unico appartamento a piano rialzato , occupato dal sig. [REDACTED] , si presentava con ottime finiture ed in buono stato di conservazione e manutenzione ;

il primo piano invece , presentava due appartamenti simmetrici rispetto al corpo scale . Uno degli appartamenti al primo piano, in particolare quello a destra salendo dalle scale era chiuso , ma si seppe che a breve , sarebbe venuto il marito della sig. [REDACTED] (teorica occupante) con le chiavi per permetterci di effettuare le costatazioni dovute . Tale appartamento , risultò essere in uno stato di completo abbandono e con grosse e gravi percolazioni meteoriche dal solaio di copertura .

Il secondo appartamento, quello sulla sinistra , occupato dal sig. [REDACTED] , si presentava come quello al piano rialzato in ottime condizioni locative .

Il corpo scala , in posizione centrale al fabbricato , che raggiungeva solo il primo piano si presentava senza torrino e con una copertura precaria con pannelli in fibro-cemento.
Completate dette operazioni , al momento della redazione del verbale , giunse il difensore dell'appellante Avv. F. Castaldo , che scusandosi per il ritardo , si informò sulle operazioni effettuate , e decidendo di accettarle , chiese di ritenerlo costituito .

Tutti i sopraccitati "Tre Verbali Sopralluogo" redatti dal sottoscritto C.T.U., alla presenza dei costituiti, sono stati seduta stante, letti approvati e sottoscritti da tutti.



II. - 2) Descrizione dei luoghi:

I cespiti in esame, ubicati nel Comune di Cardito (Na) (vedasi planimetrie allegate) sono:



A)- Un fabbricato per civili abitazioni, alla Via Prampolini n.22 con annessa corte/giardino di pertinenza (alle spalle del fabbricato) costituito da:

- un piano semi-cantinato con accesso indipendente dalla corte, mediante una rampa di scale in parte scoperta;
- un piano rialzato, composto da una unica unità abitativa;
- un piano primo, composto invece da due unità abitative speculari rispetto alla scala che serve solo i piani fuori terra.

- Il piano semicantinato, che si presenta allo stato grezzo senza alcuna finitura, è utilizzato totalmente a deposito nei diversi locali: nella sua interezza sviluppa una superficie (S.n.r.) di circa mq. 150,00;

- Il piano rialzato, si articola: in un ingresso, un corridoio che disimpegna quattro camere, salotto, cucina, w.c. e bagno, nonché due terrazze che prospettano verso il cortile, mentre dall'affaccio su Via Prampolini, presenta solo finestre - il tutto sviluppa una (S.u.) = Sup. utile = mq. 140,10 ed una (S.n.r.) = Superf. non residenziale = mq. 33,50 - da cui si ha la (S.c.) = sup. compless. = mq. 149,45

- Il primo piano a dx. scala, si articola: in un ingresso-corridoio che disimpegna tre camere, cucina, bagno, nonché un terrazzino che prospetta verso il cortile ed un balcone che affaccia su Via Prampolini - il tutto sviluppa una (S.u.) = mq. 93,60 ed una (S.n.r.) = mq. 36,60 - da cui si ha la (S.c.) = mq. 102,80

- Il primo piano a sx. scala, si articola: in un ingresso-corridoio che disimpegna tre camere, cucina, bagno, nonché un terrazzino che prospetta verso il cortile ed un balcone che affaccia su Via Prampolini - il tutto sviluppa una (S.u.) = mq. 98,50 ed una (S.n.r.) = 36,60 - da cui si ha la (S.c.) = mq. 107,60

L'area esterna (di pertinenza) annessa al fabbricato, è occupata, in parte quale corte pavimentata davanti ad esso, in parte da due manufatti (un deposito ed una rimessa/garage non censiti ed urbanisticamente non regolari, né regolarizzati) in posizione simmetrica e con ingressi dalla corte stessa, mentre la restante parte è utilizzata a giardino.

Il tutto è censito presso l'Agenzia del Territorio (ex. C. E.U. Partite nn. 1270 - 1271 - 1272) con i seguenti riferimenti - **Fg. n.1 - mapp. n. 702 subb. 1 - 2 - 3 - 4** -

- i sub./1 - 4, risultano in ditta al sig. [redacted];
- il sub./3, risulta in ditta alla sig.ra [redacted];
- il sub./2, risulta in ditta al sig. [redacted];



B)- Un appezzamento di terreno (per quanto riport. nel Titolo di Proprietà di mq.1.147) in parte adibito a viale pavimentato con sottoservizi (proprietà in comune con altri per mq. 540 circa – perciò la metà è pari a circa mq. 270) in parte (mq.864 circa) ancora libero da cose e piantumazioni , ma ben delimitato da un corrente in cemento sul confine con altra proprietà (anch'essa viale privato) e da un marciapiedi sul viale detto , la restante parte di circa mq.15 , di sicuro fu lasciata per l'allargamento della strada per Crispano (Na) su cui prospetta a Nord/Est ;

- censito al - Fg. n.1 p.la n. 13 , in ditta erroneamente , al sig. [REDACTED] infra (di certo) la maggiore consistenza di mq. 2.746 (e questo , per mancati frazionamento e voltura) .

=====

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- III) ACCERTAMENTI nelle e sulle proprietà oggetto di contenzioso
Legittimità Urbanistica , Commercibilità ;

Lo studio degli atti di causa , l'esame approfondito delle documentazioni allegate alla precedente consulenza , nonché quanto riportato , nella emessa Sentenza n.5544/04 che ha determinato il presente ricorso in Appello – **ha suggerito al sott.** , innanzi tutto di fare all'Archivio Notarile , accertamenti sugli Atti Originari di acquisto dei suoli , con la speranza di trovare allegate ad essi , le planimetrie dei frazionamenti menzionati : non avendole trovate , le ricerche sono proseguite presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) dal cui Archivio ha ricavato le copie cercate , su cui ha constatato che solo il frazionamento dell'appezzamento di terreno di mq.772 (su cui era stato costruito il fabbricato) risultava registrato , mentre quello riferito allo appezzamento di mq. 1.147 risultava non essere stato mai registrato : questo comunque , non rappresenta un problema .

Passando poi , alla “ Legittimità e Destinazione Urbanistica “ :

- **il sott.** , atteso che l'ultima Certificazione di Destinazione Urbanistica per il terreno di mq.1.147 richiesta dal precedente C.T.U. risaliva al 2001, ha ritenuto opportuno presentare una nuova richiesta al Comune di Cardito (Na), perché aveva saputo che fossero state apportate delle variazioni urbanistiche , negli ultimi anni.

Analogamente ha presentato al Comune , una Istanza di accesso agli Atti , per verificare e/o costatare , nelle Pratiche Originarie di Concessioni Edilizie , la presenza di ulteriori documentazioni comprovanti lo stato dei luoghi , al momento dell' Atto di Liberalità del de cuius (donazione del solo suolo) e questo in particolare perché **non si capacitava del fatto che “ l' Organo Giudicante di Primo Grado dalle pur chiare documentazioni prodotte dagli attori , non aveva ritenuto di riconoscere , la preesistenza del fabbricato intero e/o parte di esso ;**

oltre a quanto sopra , il sottoscritto si è procurato di effettuare altresì , ulteriori indagini anche presso l' I.G.M. (Istituto Geografico Militare , sapendo che , tale Ente conservava nei suoi archivi , i rilievi aerofotogrammetrici effettuati in diversi periodi) ottenendo così dai particolari rilievi della zona di interesse , le relative “ **Vedute Aeree Certificate** ” **risalenti al 12/Maggio/1974** (appena dopo il rilascio della seconda Licenza Edilizia) .

Inoltre , avendo rilevato negli atti di causa , la testimonianza resa dal teste sig. [redacted] [redacted] (che aveva affermato di aver preso in affitto già dal Gennaio/1977 un appartamento al primo piano di Via Prampolini di proprietà dei coniugi sigg. [redacted] e [redacted] per risiedervi , e questo certamente era possibile , solo se a quella data , l'appartamento era non solo esistente (con i lavori completati almeno dall'autunno precedente) , ma anche agibile/abitabile) il sottoscritto ha ritenuto opportuno fare comunque indagini su tali affermazioni (anche se erano sotto giuramento) richiedendo alla Anagrafe del Comune di Cardito i " Certificati di Residenza Storici " del sig. [redacted] e di altri di interesse sempre utili a produrre ulteriori prove di certezza , sull'esistenza o meno , del fabbricato intero e/o parziale , alla data della Donazione del suolo .

Dalle ricerche e dagli accertamenti di cui sopra , al sottoscritto si è chiarito , che :

Il fabbricato era stato legittimamente realizzato con due Autorizzazioni Urbanistiche :

- Una prima " Licenza Edilizia - n. 1928 del 14/03/1972 " rilasciata ai sigg. [redacted] e [redacted] per la costruzione di un piano semicantinato ed un piano rialzato (con unica unità abitativa) ;
- Una seconda " Licenza Edilizia - n. 2106 del 30/03/1974 " rilasciata al sig. [redacted] per la sopraelevazione di un primo piano (sviluppato in due unità abitative) .

I due corpi di fabbrica , costituenti pertinenze/accessori (utilizzati come , locale deposito e garage) posizionati simmetricamente rispetto alla corte , che non risultavano essere stati mai autorizzati , né per essi risultava essere stata , mai presentata Istanza di Condono Edilizio , non erano nemmeno censiti in Catasto .

Il terreno di mq.772,00 , su cui insisteva il fabbricato detto , fu donato dai sigg. [redacted] e [redacted] al sig. [redacted] con Atto di Donazioni per Notar Mario Maffia del 13/10/1976 Rep. n.29120 Reg. a Napoli il 26/10/1976 n.4771 e Trasr. a Napoli il 26/10/76 al n. 21673b /3100 ;

Il terreno di mq.1.147 , è il solo bene (per i diritti pari ai 500/1000) che venne dichiarato in Successione dalla sig.ra [redacted] alla morte del coniuge sig. [redacted] [redacted]

Inoltre , poiché già in corso del giudizio di Primo Grado , decedeva anche la sig.ra [redacted] [redacted] (titolare degli altri 500/100) tutti i beni da considerare , sono per i 1000/1000 .

Ebbene ora , riepilogando si ha , che :

Le documentazioni , già prodotte negli Atti di causa , avvalorate ulteriormente da quelle ricercate dal sottoscritto , confermano le seguenti certezze :

- il suolo di mq. 772 su cui doveva realizzarsi il fabbricato era di proprietà dei coniugi sigg. [redacted] e [redacted] dal 1969 ;
- in data 14/03/1972 detti coniugi ottennero una prima "Licenza Edilizia n.1.928 " per la realizzazione sul detto (precedente) suolo , un fabbricato composto da

un piano semicantinato e da un piano rialzato (con un unica unità abitativa) ;

- sempre sullo stesso suolo , in sopraelevazione al fabbricato precedente il solo sig. [redacted] (era comunque proprietario in comunione con la moglie) ottenne in data 30/03/1974 una seconda " Licenza Edilizia n. 2.106 " per la realizzazione di un piano primo ;

- in data 13/10/1976 , detti coniugi fecero " Donazione " al solo figlio sig. [redacted] del terreno di mq. 772 , cioè del terreno su cui (per quanto detto) già insisteva il fabbricato composto dal piano semicantinato , dal piano rialzato e [di certo già nella sua completezza per quanto alla testimonianza del sig. [redacted] negli atti , affittuario di un appartamento al primo piano già dal Gennaio/1977 (accertato anche con la Certificazione di Residenza Storica , allegata)] dal primo piano composto da due unità abitative , realizzato dagli stessi coniugi sigg. [redacted] e [redacted] (non avendo rinvenuto elementi certi e validi che deponessero in modo diverso) ;

- anche il suolo di mq. 1.147 era di proprietà dei coniugi sigg. [redacted] e [redacted] , dal 1969 .

Tale suolo , nonostante fosse di natura edificabile , fin dal 1969 [era dotato di una " Licenza Edilizia n.1541 del 31/08/1968 " (a nome del precedente proprietario)] non è stato mai edificato : negli anni successivi (come venne già riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica , prodotto dal precedente C.T.U. il 10/04/2001) si è trovato nella condizione di non essere più edificabile , essendo stata considerata la zona urbanistica di ubicazione , satura di vani (prescrizione della D.C.P. n.249 del 14/11/88 di cui al Parere del C.T.R. 2416 del 29/07/1987) ;

- analoga condizione , vige tuttora , come risulta al sottoscritto che ha prodotto la nuova Certificazione di Destinazione Urbanistica - smentendo quanto sentito sulle Variazioni Urbanistiche , fatte dal Comune di Cardito da qualche anno (era stata Deliberata in C.C. con " Deliberazione n. 13/2013 " la possibilità di edificazione , ma a ciò , la Regione Campania con D.R. n.41/2010 ha nuovamente precluso la realizzazione di nuovi vani) .

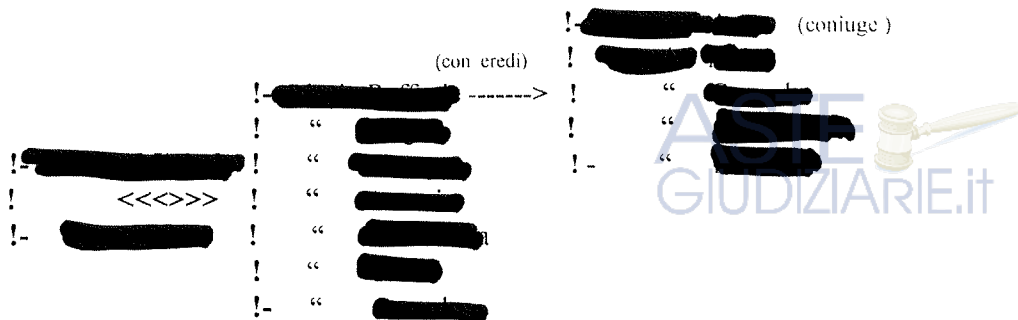
Comunque , la regolarità e Legittimità Urbanistica dei cespiti (salvo i due corpi accessori realizzati sulle aree libere di pertinenza del fabbricato detto , senza autorizzazioni ma sanabili) qui riportati , li rende assolutamente Commerciabili .

=====

- IV) Eventuale DIVISIBILITA' e Determinazione del VALORE di MERCATO

IV. 1) - Divisibilità .

La ricostruzione dell' Albero Genealogico della famiglia dei coniugi [redacted] e [redacted] è :



Perciò - In ottemperanza al "Mandato" affidatogli -

Individuando tutti i beni che allo stato attuale, realmente debbano essere considerati caduti in successione "*relictum*" (per i 1000/1000, anche per la morte del coniuge sig. *[redacted]*, nelle more del giudizio) **si ha** :

- *evidenziando che gli eredi principali sono sette figli* *[redacted]* (e per lui i suoi eredi) *[redacted]* /;
- *costatato che i beni, come detto da considerare, sono il suolo di mq. 772 con il fabbricato su di esso insistente ed il suolo di mq. 1.147 di località limitone (non edificabile (salvo la eventuale volontà di realizzarvi dei box/auto e/o altre pertinenze);*
- *costatato che le unità abitative sono tre (ci sarebbe poi l'area superiore, ancora edificabile): il fabbricato però, anche se avesse un ulteriore piano (secondo) con altre due unità abitative, non soddisferebbe comunque, tutte le quote;*

che il sottoscritto, ritiene non realizzabile, un comodo progetto di divisione (assegnando ad ogni quota, un bene e/o una parte di bene) senza intaccarne l'integrità delle stesse unità abitative esistenti e/o anche di quelle potenzialmente a farsi.

IV.2) - Valori di Mercato .

- In merito alla ricerca dei valori di mercato dei beni da considerare, il sottoscritto dopo una accurata indagine esplorativa sia presso le agenzie immobiliari in zona, sia presso l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) sia presso studi Notarili per stipule di compravendita di immobili simili e prossimi alla zona di ubicazione di quelli di interesse, ha constatato che, attesa anche la crisi economica che tuttora incombe, in particolare nel mercato degli immobili, a distanza di circa 12 anni dalla stima effettuata dal precedente C.T.U., non vi sono state variazioni significative rispetto ai valori di mercato allora attribuiti (2001, in lire): **infatti per gli anni trascorsi una variazione del 25% - 28% , può senz'altro essere ritenuta irrisoria** (ovviamente con il rapporto in euro .)

Pertanto, per quanto dalla precedente C.T.U. (al 2001) per il fabbricato :

- (piano rialzato, piano primo dx., piano primo sx., cantinato) =
= Sc. = mq. [149,46 + 102,80 + 107,68 + (150,14 x 0,25)] = mq.397,48

il valore attribuito era stato pari a :

£. (236.761.812 + 173.304.529 + 177.452.529 + 74.064.412) = £. 661.583.282 = € 341.679,25

si ottiene la : Valutazione al Dicembre/ 2013

cioè , **Attualmente** , con la pur irrisoria variazione mediata al **26,5%** , **per l'intero fabbricato** otteniamo : **il valore** -

£. (299.503.692 + 219.230.299 + 224.477.449 + 93.691.481) = £. 836.902.921 = **€. 432.224,28**

- mentre :

il lastrico solare , rappresenta/rappresentava , inoltre un'area edificabile per cui esisteva ed esiste tuttora su di esso il diritto di sopraelevazione -

- in zona le aree edificabili hanno **valori/mq.** oscillanti tra // € . 350,00 , € . 550,00 // - valutando perciò anche tale area che ha superficie **di circa mq. 260** , con un valore medio di €./mq. 450,00 otteniamo il valore :

..... mq. 260 x €/mq. 450,00 = €. 117.000,00

- per quanto riguarda le **pertinenze/accessori** , del sopra-detto fabbricato -

(urbanisticamente non autorizzate , ma ritenute dal sottoscritto sanabili perciò non dovrebbero essere trascurate)

- comunque può attribuirsi ad esse , un ipotetico valore complessivo di €. 10.000,00

- In riferimento al terreno di mq. 1.147 per il quale il precedente C.T.U. considerandolo non edificabile (quindi , secondo " Lui " , agricolo) , erroneamente ne considerò solo la parte completamente libera per circa mq. 860 , mentre ne avrebbe dovuto considerare , la sua totalità cioè anche per la parte , di mq. 270 , diventata viale che in uno con l'analoga superficie di proprietà aliena era già dotata di sottoservizi ed utilizzata allo scopo precipuo. Solo i restanti mq. 15 che erano sicuramente diventati , strada pubblica , potevano essere tralasciati .

- Il sottoscritto però , anche se ha constatato che tale terreno risulta ancora non edificabile per la realizzazione di nuovi vani (come dal nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica) ritiene comunque possibile considerarlo sfruttabile come parcheggio , perciò ritiene giusto attribuirgli un valore di mercato.

- da indagini svolte in zona ha appurato che per tali destinazioni si hanno valori unitari oscillanti tra // € . 150,00 , € . 230,00 // perciò ritiene che è giusto ed equo attribuire a detto terreno il valore unitario di €./mq. 190,00 .

Pertanto si ha :

mq. [(864 + 270 = 1.134) , tralasciando la superficie di mq. 15 assorbita dalla strada pubblica]

€ . 190,00 x mq. 1.134 = **€. 215.460** (Valore attuale)

€ . 215.460 = £ . 417.188.734 -----> £ . 417.188.734/610% = **£. 68.391.596** (Valore al 1978)

Valutazione al Dicembre/1978

Indagando sulle Variazioni Istat dal 1978 al 2013, rileviamo essersi verificata una rivalutazione di circa il 610 % per cui :

- sapendo il Valore del fabbricato al Dic./2013 che è di = £. 836.902.921 = €. 432.224,28

- al Dicembre/1978 veniva ad essere di = £. 836.902.921/610% = £. 137.197.200

[che collima quasi perfettamente col valore attribuito dal precedente C.T.U. (= £. 136.147.857)]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- analogamente per quanto riguarda l'area superiore (lastrico solare) si ha che :

(come sopra) = [€. 117.000,00 = £. 226.543.590 (valore , al 2013)]

per essa al 1978 si aveva il valore = £. 226.543.590/610% = £. 37.138.293

=====

- V) Individuazione della MASSA EREDITARIA e della MISURA delle QUOTE-

- Eventuale LESIONE di LEGITTIMA -

- Determinazione Corrispettivi di Godimento degli Immobili -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto sopra la “ Massa Ereditaria al 1978 ” era :
(non esistevano le pertinenze/accessori)

- fabbricato nella sua interezza = £. 137.197.200

- l'area superiore = “ 37.138.293

- il terreno (di mq. 1.147) = “ 68.391.596

Totale..... = £. 242.727.089

e quindi :

- in relazione alla “ Misura delle Quote ”, considerando l'Atto di Liberalità a favore del sig. [redacted], bisogna supporre che a “ Lui ” debba essere attribuita la quota “Disponibile” [riferita però solo al bene (fabbricato) realizzato sul suolo donato] mentre il terreno di mq. 1.147 e quanto riferito per l'area superiore del fabbricato, rimane tutto nella quota legittima ; per cui ai sensi e per gli effetti dell'art. 537 c.c. la quota disponibile sul fabbricato è pari ad 1/3 mentre gli altri 2/3 “Legittima” vanno a tutti i figli (sette), comprendendo in questi lo stesso sig. [redacted] ;

-14 -

AA

mentre :

gli altri beni (area superiore del fabbricato ed il terreno di mq. 1.147) residui venivano ad avere , sempre al Dic./1978 :

..... il Valore di £. 105.529.889

Da quanto specificato , si può constatare che , vi fu chiaramente la :

“ LESIONE di LEGITTIMA “

ASTE
GIUDIZIARIE.it

=====

Determinazione dei Corrispettivi di Godimento degli Immobili /all'Attualità (2013)

Il godimento , senza un acquistato diritto esclusivo , sugli immobili utilizzati è di certo paragonabile ad un introito di denaro non dovuto .

Avendo il sottoscritto , controllato quanto il precedente C.T.U. [che ricorrendo come dovuto , alle Leggi n.n. 392/78 e 431/98 (“ Equo Canone “) aveva effettuato numerosi certosini e validissimi conteggi] e ritenendo giuste le procedure adottate , ha seguito gli stessi criteri , ottenendo così gli stessi risultati per gli immobili in oggetto .

Pertanto , considerando i canoni (dai calcoli per l'equo canone) mensili (1978) trovati :

- 1)- Appartamento a piano rialzato (occup. dal sig. [redacted]) = £. 109.240
- 2)- “ “ al primo piano sx. scale (occup. “ “ [redacted]) = “ 73.456
- 3)- “ “ “ “ dx. “ (occup. “ “ [redacted]) = “ 70.127
- 4)- Cantinato/access. (occup. dai tre germani sopracitati) = “ 30.000

tali canoni mensili , determinano redditi annuali, rispettivamente pari a :

- 1) a. - £. 109.240 x 12 = £. 1.310.880
- 2) a. - “ 73.456 x 12 = “ 881.472
- 3) a. - “ 70.127 x 12 = “ 841.524
- 4) a. - “ 30.000 x 12 = “ 360.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ebbene le ricerche per ottenere i Coefficienti Istat. di aggiornamento a partire dal 1978 fino al 2013 hanno portato a dover applicare il coefficiente 251.5% , applicando il quale per i 34 (trentaquattro) anni trascorsi si hanno i seguenti corrispettivi cercati.

1)A. - £. 1.310.880 x 34 x 251.5% = £. 112.093.349 = €. 57.891,38

2)A. - " 881.472 x 34 x 251.5% = " 75.374.671 = " 38.927,77

3)A. - " 841.524 x 34 x 251.5% = " 71.958.717 = " 37.163,58

4)A. - " 360.000 x 34 x 251.5% = " 30.783.600 = " 15.898,40

(Nota) :

[a comprovare l' idoneo procedimento utilizzato , si può notare la corrispondenza dei valori per i 22 (ventidue) anni calcolati dal precedente C.T.U. , infatti :

1) £. 1.310.880 x 22 x 251.5% = £. 72.530.990

2) " 881.472 x 22 x 251.5% = " 48.771.846

3) " 841.524 x 22 x 251.5% = " 46.561.523

praticamente quasi coincidenti con i valori calcolati meticolosamente dal precedente C.T.U.] .

- VI) Considerazioni sulle Note dei C.T.P. (di risposta alla " Bozza " del sott. C.T.U.)

In risposta alla " Bozza di C.T.U. " trasmessa alle parti -

- le uniche " Note " (avverse) ricevute , sono state quelle dell' Arch. [REDACTED]
[REDACTED] C.T.P. del sig. [REDACTED] citato in giudizio .

Ebbene :

Prima di rispondere a dette osservazioni - il sottoscritto ritiene innanzi tutto , molto importante evidenziare che non gli sono stati per nulla confutati :

- né i valori attribuiti ai beni da lui considerati ;
- né i beni stessi , accertati , e con ciò lasciando intendere di non confutarli ma di riconoscerne la completa esistenza , quale " relictum " alla dipartita del fu sig. [REDACTED] , oggetto del presente Giudizio , scaturito dal mancato riconoscimento con la Sentenza di 1° Grado .

Passando poi , alle osservazioni fatte - prende prima in considerazione quanto riportato a pag. 4 di esse - quindi in risposta , afferma :

- 17-

a) - il suolo (cortile ed altri accessori del fabbricato) che secondo il C.T.P. il sott. avrebbe dovuto conteggiare

non è un'area contrassegnata come particella a sé stante , ma è tutt'una con quanto insiste su di essa - perciò le stesse valutazioni attribuite , tengono anche conto di questo fatto - mentre per gli accessori abusivi esistenti , pur se ne ha ipotizzato un valore intrinseco , non ha ritenuto di farne oggetto di valutazione maggiorativa ;

b) - in merito , invece , ai lavori di miglioramento e/o di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili - è ovvio che questi fossero stati sostenuti dal sig. [REDACTED] che ne ha comunque beneficiato fin dall'origine con i germani [REDACTED] e [REDACTED] , completamente a discapito degli altri :

delle relative spese sostenute però , non ne sono mai state prodotte documentazioni probanti , non gli possono perciò essere riconosciute , per cui la richiesta del C.T.P. a parere del sott. è irricevibile ed improponibile .

Passando , infine , alle considerazioni circa le quote da considerarsi , il sott. ribadisce - è vero che al 1978 la quota del sig. [REDACTED] del " relictum " era (1/2) , ma nel corso del giudizio si è verificato anche la dipartita della sig.ra [REDACTED] per cui l'altro (1/2) di sua appartenenza , che il sott. non ha rilevato essere stato alienato in alcun modo , ha ritenuto doversi considerare anch'esso come un tutt'uno - di questo , sarà poi l'Organo Giudicante a prendere le dovute decisioni .

Comunque , anche volendone considerare solo (1/2) come sollecita il C.T.P. i risultati sulla lesione di legittima non cambiano .

Il sott. inoltre , ritiene che il C.T.P. abbia commesso un errore di base che lo ha portato poi a risultati sbagliati - cioè l'errore commesso è che la quota di " Legittima , (1/4) " a favore della moglie , coniuge superstite che concorre con diversi figli , debba sottrarsi dai (2/3) destinati ai figli , invece che dall'intero .

=====

- VII) CONCLUSIONI -

- Il sott. per quanto ampiamente riportato , sull'esame degli Atti di causa , gli accertamenti , le costatazioni , i rilievi e le verifiche effettuate - (che spera risulti particolarmente esaustivo e soddisfacente) :

- a conclusione del " Mandato ricevuto " -

ritiene , alla luce delle sue considerazioni (Cap. VI - pagg. 17-18) fatte al C.T.P. dello appellato Arch. [REDACTED] , confermare totalmente i contenuti dei Cap. III IV , V , riportati rispettivamente alle pagg. 9,11,14 come dalla suddivisione in capitoli

-18-

detta alla pag. 3 - non potendo , per la complessità degli argomenti trattati in risposta ai numerosi quesiti formulati dall'Organo Giudicante , dare ad essi risposte sintetiche .

Tanto per quanto dovuto .

*

La presente Perizia si compone di :

- Relazione [n. 19 (diciannove) pagine , con la presente] ;
- Copia Convocazione e Copia Mandato ;
- Verbali di sopralluogo ;
- Rilievo fotografico dei luoghi di causa ;
- Documenti probanti , ricavati da ricerche effettuate ;
- Note dal C.T.P. ricevute in risposta alla “ Bozza di C.T.U. “ trasmessa dal sottoscritto .
- Richiesta di Liquidazione Onorario .

Unitamente al deposito in Cancelleria , viene curata la restituzione delle Tre//Produzioni ritirate all'accettazione del Mandato del Giudice - inoltre se ne depositano ulteriori Tre//Copie per i rappresentanti delle parti .

Giugliano in Camp. (Napoli) . li 07/Gennaio/ 2014

Il C.T.U.

dotl. ing. Antonio De Carlo

