



**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**SEZIONE DISTACCATA DI MARCIANISE (CE)**  
**SEZIONE CIVILE**

Cron. \_\_\_\_\_

L'anno 2010, il giorno 24 del mese di novembre, nella Cancelleria della Sezione Civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, è comparso il sig. ing. Angelo Morlando, nato il 02/09/1973 a Napoli e residente in Castel Volturno (CE) al viale delle Mimose, n. 58, nominato in data 27 ottobre 2009 Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo G.O.T. Emilia Ferraro nella causa avente R.G. n° 1090/2006 ed ha accettato l'incarico il giorno 22 febbraio 2010, prestando il giuramento di rito dinanzi all'Ill.mo G.I. Barbara Di Tonto.

Il sig. Angelo Morlando ha chiesto di voler depositare, come in effetti deposita, i seguenti documenti:

- 1) N° 1 copia cartacea e n° 1 copia su supporto informatico (CD) della Relazione di consulenza tecnica con documentazione fotografica, allegati, verbale di sopralluogo, il presente verbale di deposito e schema del provvedimento di liquidazione;
- 2) Produzioni di parte attrice;
- 3) Produzioni di parte convenuta;

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA**  
**IL CANCELLIERE**

Dr.ssa Antonietta Di Tonto



Depositato in Cancelleria  
Marcianise  
IL CANCELLIERE  
ANTONETTA DI TONTO  
25/11/2010

Ing. Angelo Morlando

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

## INDICE

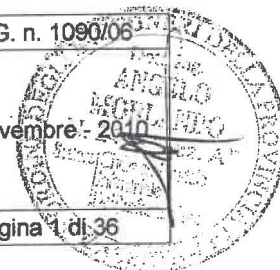
1	PREMESSA .....	2
2	ANALISI DELLE PRODUZIONI GIUDIZIARIE DELLE PARTI IN CAUSA. ....	4
2.1	PRODUZIONE GIUDIZIARIA DEL [REDACTED] QUALE DIFENSORE DI [REDACTED] .....	4
2.2	PRODUZIONE GIUDIZIARIA DEL [REDACTED] QUALE DIFENSORE DI [REDACTED] .....	4
2.3	PRODUZIONE GIUDIZIARIA DELLO [REDACTED] QUALE DIFENSORE DI [REDACTED] .....	5
2.4	PRODUZIONE GIUDIZIARIA DELLO [REDACTED] QUALE DIFENSORE DI [REDACTED] .....	5
2.5	PRODUZIONE GIUDIZIARIA SUPPLEMENTARE. ....	5
3	SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA.....	7
3.1	QUADRO CRONOLOGICO DELLE ATTIVITÀ. ....	7
3.2	ESITO DEL PRIMO ACCESSO ESEGUITO IN DATA 7 MAGGIO 2010. ....	8
3.3	ESITO DEL SECONDO ACCESSO ESEGUITO IN DATA 4 GIUGNO 2010. ....	8
3.4	ESITO DEL TERZO ACCESSO ESEGUITO IN DATA 21 LUGLIO 2010. ....	9
3.5	ESITO DEL QUARTO ACCESSO ESEGUITO IN DATA 22 SETTEMBRE 2010. ....	9
3.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA. ....	9
3.7	CONCLUSIONE DELL'ATTIVITÀ DI CONSULENZA. ....	10
4	RISPOSTE AL MANDATO CONFERITO AL C.T.U. ....	11
4.1	RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL MANDATO CONFERITO.....	11
4.2	RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL MANDATO CONFERITO.....	14
4.3	RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL MANDATO CONFERITO.....	18
4.4	RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL MANDATO CONFERITO.....	18
4.4.1	<i>Stima del più probabile valore di mercato di tutti gli immobili</i> .....	19
4.4.2	<i>Debiti dei germani occupanti gli immobili verso gli altri germani (per dettagli vedere "Risposta al punto 6 del mandato conferito")</i> .....	24
4.4.3	<i>Suddivisione dei crediti e debiti nell'ipotesi di vendita ai germani occupanti gli immobili (Ipotesi 1)</i> .....	25
4.4.4	<i>Suddivisione dei crediti e debiti nell'ipotesi di vendita degli immobili all'esterno (Ipotesi 2)</i> .....	26
4.5	RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL MANDATO CONFERITO.....	27
4.6	RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL MANDATO CONFERITO.....	29
4.7	RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL MANDATO CONFERITO.....	33
5	CONCLUSIONI. ....	34
6	ALLEGATI.....	35

VIA [REDACTED]

R.G. n. 1090/06

Novembre 2010

Pagina 1 di 36



**Ing. Angelo Morlando**

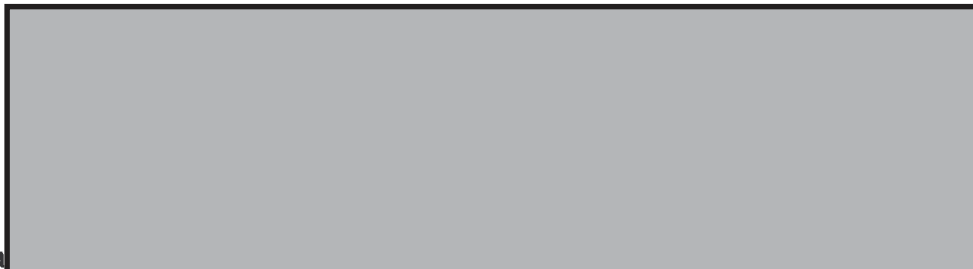
Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**1 PREMESSA**

Il giorno 27 ottobre 2009, il sottoscritto ing. Angelo Morlando, nato a Napoli il 2 settembre 1973, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n° 2446, è stato nominato C.T.U. dal dall'Ill.mo G.O.T. Emilia Ferraro in merito alla causa civile (R.G. n. 1090/06) vertente tra:

Parte Attrice:



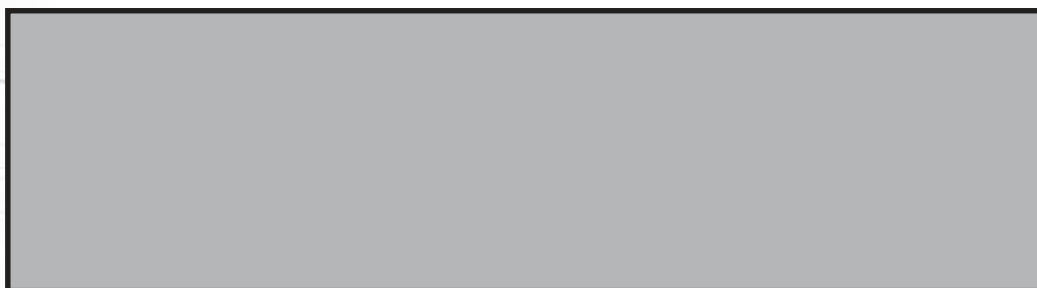
Parte Convenuta

Lo scrivente C.T.U. ha accettato l'incarico il giorno 22 febbraio 2010, prestando il giuramento di rito dinanzi all'Ill.mo G.I. Barbara Di Tonto.

In allegato 1 è riportata copia della nomina del 27 ottobre 2009 e in allegato 2 è riportata copia dell'accettazione dell'incarico del 22 febbraio 2010.

Nel corso della medesima udienza il G.I. affidava al C.T.U. l'incarico secondo i seguenti punti riscontrabili nell'allegato 2:

- 1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli dividendi;*
- 2) *Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 3) *Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- 4) *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i*



G. n. 1090/06

27 ottobre 2010

Pagina 2 di 36

**Ing. Angelo Morlando**

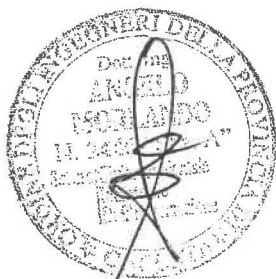
Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

*concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, precisando se l'eventuale vendita dovrà essere fatta in uno o più lotti;*

- 5) *Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della Legge 28.2.85 n. 47 e succ. modif. ;*
- 6) *Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, contabilizzando e ripartendo rendite e spese documentate;*
- 7) *Verifichi la sussistenza di eventuali attività o passività di massa con conseguente ripartizione per ciascuna quota.*

Infine, sempre nella medesima udienza, si fornivano al C.T.U. i fascicoli delle produzioni giudiziarie di tutte le parti.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 3 di 36



**Ing. Angelo Morlando**

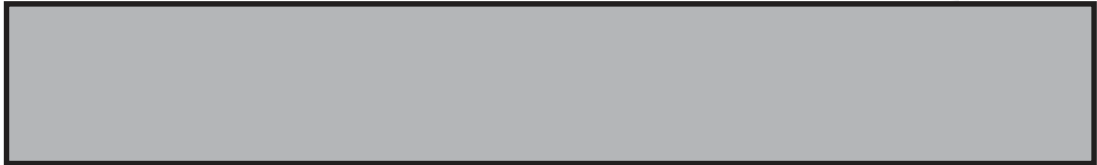
Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

## **2 ANALISI DELLE PRODUZIONI GIUDIZIARIE DELLE PARTI IN CAUSA.**

Con riferimento ai fatti ed alle circostanze che hanno determinato la causa, il C.T.U. ha condotto una puntuale disamina preliminare delle produzioni giudiziarie delle parti e delle documentazioni ad esse allegate, stralciando dalle stesse gli aspetti ritenuti di maggiore valenza ai fini delle valutazioni peritali. Il tutto è riportato nei successivi paragrafi con riferimenti specifici agli avvocati e alle parti dagli stessi difesi.

**2.1**

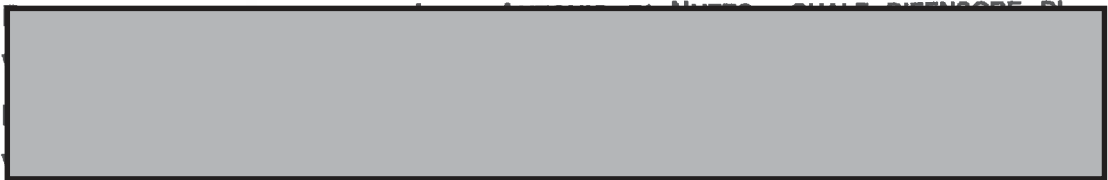


La produzione giudiziaria ritenuta di maggiore valenza è la seguente:

- Atto di citazione;



**2.2**



La produzione giudiziaria ritenuta di maggiore valenza è la seguente:

Tribunale di Santa Maria C.V. (CE) - Sezione Civile - G.L. Barbara DI TONTO	R.G. n. 1090/06
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio	Pagina 4 di 36

**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 669 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

- Comparsa di costituzione ex art. 85 c.p.c e contestuale intervento ex art. 110 c.p.c;

- ~~Copia della dichiarazione di successione di VINCIGUERRA F.~~



2.3



La produzione giudiziaria ritenuta di maggiore valenza è la seguente:

- Comparsa di costituzione e di risposta;
- Comparsa di intervento.

2.4

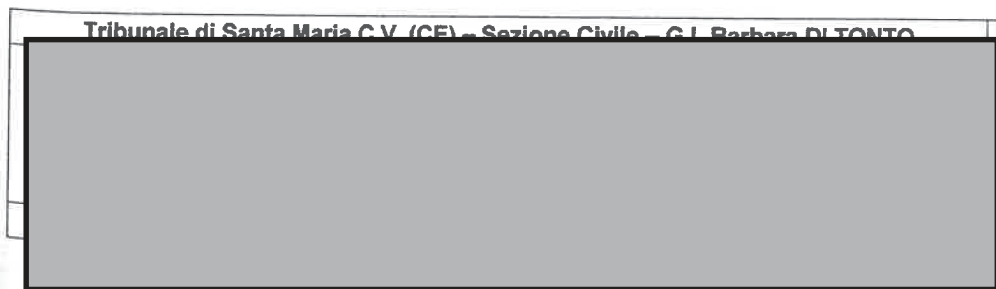


La produzione giudiziaria ritenuta di maggiore valenza è la seguente:

- Comparsa di costituzione;
- Comparsa di intervento;



2.5 **PRODUZIONE GIUDIZIARIA SUPPLEMENTARE.**

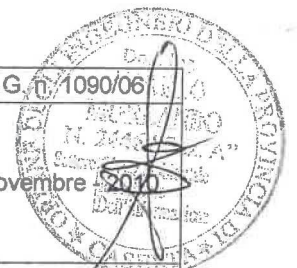


Tribunale di Santa Maria C.V. (CE) – Sezione Civile – G.L. Barbara DI TONTO

R.G. n° 1090/06

Novembre 2010

Pagina 5 di 36



**Ing. Angelo Morlando**

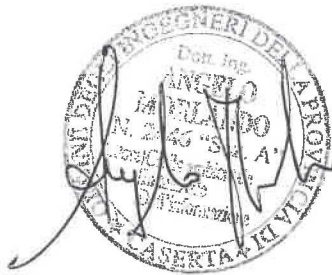
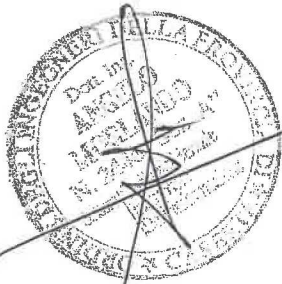
Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

Con tale atto è stato possibile determinare i riferimenti per poter richiedere documentazione conforme all'originale, sia presso gli Uffici Tecnici del Comune di Maddaloni (Licenza Edilizia e Conformità urbanistica), sia presso gli Uffici dei Servizi Immobiliari (Conservatoria) di Santa Maria Capua Vetere, come documentato ai successivi paragrafi.

In data 23 novembre 2010, [redacted] trasmetteva al C.T.U. copia della concessione edilizia in sanatoria n. 1946 del 23 novembre 2010, prot. Uff. Tecnico n. 37996 inerente alla pratica di condono [redacted]

[redacted]



Tribunale di Santa Maria C.V. (CE) - Sezione Civile - G.L. Barbara DI TONTO	R.G. n. 1090/06
[redacted]	Novembre - 2010
[redacted]	Pagina 6 di 36



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

<b>23 agosto 2010</b>	<i>Ritiro presso l'Archivio Notarile di copia conforme all'originale di atto di acquisto del terreno sul quale è stato edificato l'immobile di via Caudina, 1° tratto, 1ª traversa, civico n° 235 (ex n° 28)</i>
<b>22 settembre 2010</b>	<i>Quarto e ultimo accesso. Conclusione delle operazioni peritali</i>
<b>1 ottobre 2010</b>	<i>Ritiro presso gli Uffici Demografici del Comune di Maddaloni dei certificati di residenza storici di tutte le parti in causa</i>
<b>6 ottobre 2010</b>	<i>Termine ultimo per accettazione memorie C.T.P.</i>
<b>24 novembre 2010</b>	<i>Ricezione da [redacted] della Concessione edilizia in sanatoria n. 1946 del 23 novembre 2010, prot. Uff. Tecnico n. 37996 inerente alla pratica di condono n. 1846 del 31/05/1986 richiesta dal sig. [redacted] per l'immobile di via Caudina, 1° tratto, la traversa, civico n° 235 (ex n° 28).</i>

**3.2 ESITO DEL PRIMO ACCESSO ESEGUITO IN DATA 7 MAGGIO 2010.**

In ottemperanza al mandato ricevuto, il giorno sette del mese di maggio dell'anno 2010, alle ore 15:00 il C.T.U. si è recato presso i luoghi oggetto di controversia ubicati nel Comune di Maddaloni (CE) alla via Caudina, 1° tratto, 1ª traversa, civico n° 235 (ex n° 28).

Alle ore 15:15 si è dato inizio alle operazioni peritali.

Il sopralluogo ha interessato solo l'immobile di via Caudina, 1° tratto, 1ª traversa, civico n° 235 (ex n° 28) e il C.T.U. ha eseguito documentazione fotografica.

Alle ore 16:30 sono state portate a termine le operazioni peritali.

Il tutto è riportato nell'allegato 3 che costituisce l'originale del verbale di accesso.

**3.3 ESITO DEL SECONDO ACCESSO ESEGUITO IN DATA 4 GIUGNO 2010.**

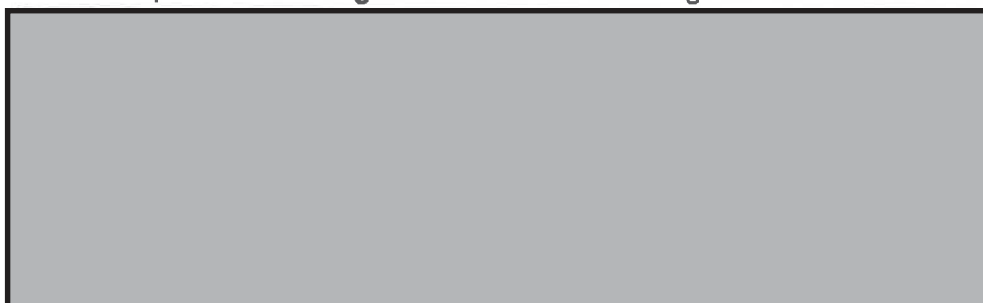
In ottemperanza al mandato ricevuto, il giorno quattro del mese di giugno dell'anno 2010, alle ore 15:00 il C.T.U. si è recato presso i luoghi oggetto di controversia ubicati nel Comune di Maddaloni (CE) alla via De Carluccio, civico n° 8.

Alle ore 15:15 si è dato inizio alle operazioni peritali.

E' stata eseguita documentazione fotografica dell'immobile ed è stata verificata la rispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale.

Alle ore 16:00 sono state portate a termine le operazioni peritali.

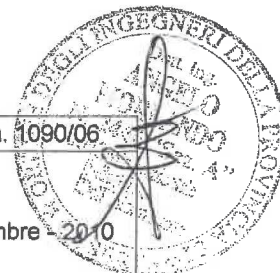
Il tutto è riportato nell'allegato 4 che costituisce l'originale del verbale di accesso.



R.G. n. 1090/06

Novembre 2010

Pagina 8 di 36





**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

### **3.4 ESITO DEL TERZO ACCESSO ESEGUITO IN DATA 21 LUGLIO 2010.**

In ottemperanza al mandato ricevuto, il giorno ventuno del mese di luglio dell'anno 2010, alle ore 11:30 il C.T.U. si è recato presso i luoghi oggetto di controversia ubicati nel Comune di Maddaloni (CE) alla via Caudina, 1° tratto, 1ª traversa, civico n° 235 (ex n° 28).

Alle ore 11:45 si è dato inizio alle operazioni peritali.

L'accesso ha riguardato l'immobile di Via Caudina, ma è stato possibile eseguire il sopralluogo, verificando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, solo dei due appartamenti al primo piano.

Alle ore 12:45 sono state portate a termine le operazioni peritali.

Il tutto è riportato nell'allegato 5 che costituisce l'originale del succitato verbale.

### **3.5 ESITO DEL QUARTO ACCESSO ESEGUITO IN DATA 22 SETTEMBRE 2010.**

In ottemperanza al mandato ricevuto, il giorno ventidue del mese di settembre dell'anno 2010, alle ore 16:00 il C.T.U. si è recato presso i luoghi oggetto di controversia ubicati nel Comune di Maddaloni (CE) alla via Caudina, 1° tratto, 1ª traversa, civico n° 235 (ex n° 28).

Alle ore 16:20 si è dato inizio alle operazioni peritali.

L'accesso ha riguardato l'immobile di Via Caudina ed è stata eseguita la verifica dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali dei restanti appartamenti e cantinole.

Alle ore 16:40 sono state portate a termine le operazioni peritali dichiarando le stesse definitivamente concluse.

Il C.T.U. ha fissato il termine ultimo per la consegna delle note di tecniche di parte entro il giorno 6 ottobre 2010.

Il tutto è riportato nell'allegato 6 che costituisce l'originale del succitato verbale.

### **3.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**

L'esito documentale degli accessi è riportato in allegato 7.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 9 di 36

**Ing. Angelo Morlando**

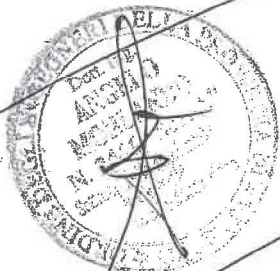
Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**3.7 CONCLUSIONE DELL'ATTIVITÀ DI CONSULENZA.**

Essendo trascorsa senza esito la data del 6 ottobre 2010, termine ultimo fissato nel quarto e ultimo accesso per la consegna delle note tecniche di parte, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto di redigere la presente relazione peritale riconsegnando contestualmente i fascicoli di parte.

In allegato alla presente si trasmette, infine, la parcella per l'onorario e per le spese.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 10 di 36

#### **4 RISPOSTE AL MANDATO CONFERITO AL C.T.U.**

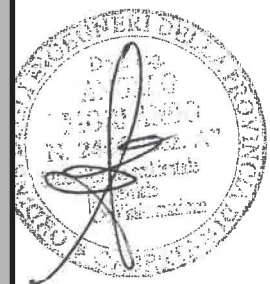
##### **4.1 RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL MANDATO CONFERITO.**

Il punto 1 del mandato conferito è il seguente:

- 1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli dividendi;*

In merito il C.T.U. ritiene che, preliminarmente e a causa del notevole numero delle parti, sembra opportuno ricostruire il recente albero genealogico per definire chi siano gli eredi.

ato con la sig.ra



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 11 di 36



La massa ereditaria è identificabile attraverso i tre seguenti documenti:

- **allegato 8** – Dichiarazione di successione del 13 aprile 2000 a seguito di decesso del sig. [REDACTED] avvenuto in data 19/10/1999;
- **allegato 9** – Dichiarazione di successione del 22 dicembre 2005 a seguito di decesso della [REDACTED] venuto in data 05/01/2005;
- **allegato 10** – Ispezione Ipotecaria del 13/05/2008

La massa ereditaria è individuabile dalla seguente descrizione sintetica.

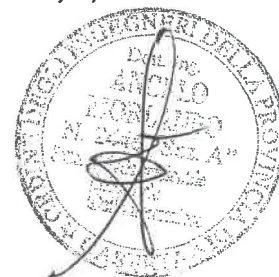
**VIA DE CARLUCCIO, CIVICO 8.**

- **appartamento al piano terzo, di 6,5 vani catastali;**
- **locale cantinola, nello stesso edificio dell'appartamento, di 5 m<sup>2</sup> catastali;**
- **garage, nello stesso edificio dell'appartamento, di 22 m<sup>2</sup> catastali.**

**VIA CAUDINA, I° TRATTO, I<sup>A</sup> TRAVERSA, CIVICO N° 235.**

Fabbricato ubicato in Maddaloni, così composto:

- **deposito al piano interrato di 105 m<sup>2</sup> catatsali;**
- **appartamento al piano terra con veranda e piccolo giardino, di vani 7,5 ;**
- **appartamento al piano primo, di vani 5,5 ;**
- **appartamento al piano primo, di vani 4 .**



<b>Tribunale di Santa Maria C.V. (CE) – Sezione Civile – G.I. Barbara DI TONTO</b>	R.G. n. 1090/06
[REDACTED]	Novembre - 2010
[REDACTED]	Pagina 12 di 36

**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

Il germano

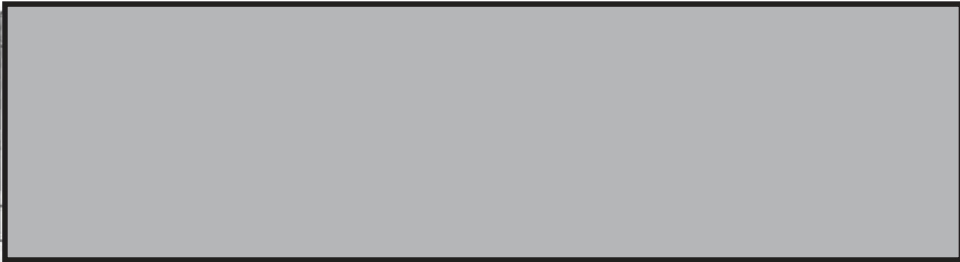
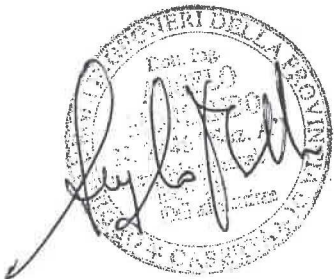


senza lasciare eredi.

**In conclusione, gli eredi attualmente sono i seguenti germani:**

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

**Siccome gli eredi sono tutti germani tra loro e in numero totale di 12, la massa ereditaria appartiene a tutti gli eredi in parti uguali e ogni quota è pari a 1/12 del totale.**



R.G. n. 1090/06
Novembre - 2010
Pagina 13 di 36



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)  
TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**4.2 RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL MANDATO CONFERITO.**

Il punto 2 del mandato conferito è il seguente:

- 2) *Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*

La massa ereditaria è individuabile dalla seguente descrizione dettagliata.

**VIA DE CARLUCCIO, CIVICO 8.**

- appartamento in Maddaloni, alla via De Carluccio, civico n° 8 (ex via Feudo) al piano terzo, tipo "C", di sei virgola cinque vani catastali, confinante con appartamento sub 43 e sub 42, con vano scala e viale condominiale; riportato in catasto al foglio 13, mappale 624, sub 44, cat. A/3, di circa 148 m<sup>2</sup> lordi oltre 16,7 m<sup>2</sup> di balconi;
- locale cantinola, nello stesso edificio dell'appartamento in Maddaloni alla via De Carluccio, al piano terra di metri quadrati cinque, confinante con corridoio condominiale, con scala, con disimpegno cantinole; riportato in catasto al foglio 13, mappale 624, sub 5, cat. C/2, di circa 5 m<sup>2</sup> lordi;
- garage, nello stesso edificio dell'appartamento in Maddaloni alla via De Carluccio, al piano seminterrato di metri quadrati ventidue confinate con locali sub 14 e sub 16, con corsia di manovra; riportato in catasto al foglio 13, mappale 624, sub 15, cat. C/6, di circa 22 m<sup>2</sup> lordi.

Lo stato di conservazione di tutti gli immobili è buono e la funzionalità degli elementi interni ed esterni è buona.

Solo il garage necessita di interventi di manutenzione ordinaria maggiori.



R.G. n. 1090/06
Novembre - 2010
Pagina 14 di 36

**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

## **VIA CAUDINA, I° TRATTO, I<sup>A</sup> TRAVERSA, CIVICO N° 235.**

Fabbricato ubicato in Maddaloni, alla via Caudina, I° tratto, I<sup>a</sup> traversa, civico n° 235 (ex civico n° 28) così composto:

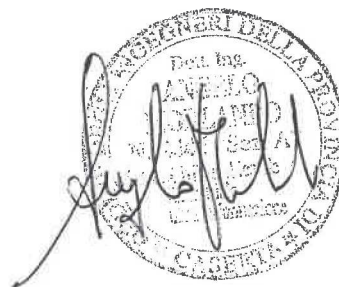
- piano interrato ad uso deposito, riportato in catasto al Foglio 21, p.lla 213, sub 2, cat. C/2, di circa 135,50 m<sup>2</sup> lordi;
- appartamento al piano terra con veranda e piccolo giardino, riportato in catasto al Foglio 21, p.lla 213, sub 1, cat. A/4, vani 7,5, di circa 151,38 m<sup>2</sup> lordi oltre un balcone da 5,6 m<sup>2</sup>, una veranda da 15,04 m<sup>2</sup> e un giardino/cortile da 51,67 m<sup>2</sup>;
- appartamento al piano primo, riportato in catasto al Foglio 21, p.lla 213, sub 3, cat. A/4, vani 5,5, di circa 123,87 m<sup>2</sup> lordi, oltre 9,87 m<sup>2</sup> di balconi e metà del terrazzo comune con il sub 4 che misura complessivamente 12,90 m<sup>2</sup>;
- appartamento al piano primo, riportato in catasto al Foglio 21, p.lla 213, sub 4, cat. A/4, vani 4, di circa 112,85 m<sup>2</sup> lordi, oltre 7,3 m<sup>2</sup> di balconi e metà del terrazzo comune con il sub 3 che misura complessivamente 12,90 m<sup>2</sup>.

A tali superfici si aggiunge un androne comune di circa 59,10 m<sup>2</sup> lordi.

Il lastrico di copertura è asfaltato e misura circa 195,56 m<sup>2</sup>.

Lo stato di conservazione è pessimo e sono necessari interventi di manutenzione straordinaria, sia sulle opere civili, sia sulle opere impiantistiche.

Il lastrico di copertura necessita di completa e urgente sostituzione.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 15 di 36

**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

Gli immobili in via De Carluccio, n° 8 (Foglio 12 – mappale 624 – sub 5 / 15 / 44) sono stabilmente occupati e continuativamente utilizzati dal germano [redacted] nato a [redacted]

L'appartamento al piano terra comprensivo del locale seminterrato di Via Caudina (Foglio 21 – mappale 213 – sub 1 / 2) sono stabilmente occupati e continuativamente utilizzati dai germani [redacted]

L'appartamento al piano primo di Via Caudina (Foglio 21 – mappale 213 – sub 3) è stabilmente occupato e continuativamente utilizzato da [redacted]

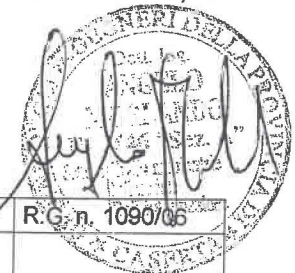
L'appartamento al piano primo di Via Caudina (Foglio 21 – mappale 213 – sub 4) è stabilmente occupato e continuativamente utilizzato da [redacted]

La prima attività condotta dal C.T.U. è stata quella di reperire tutta la documentazione catastale disponibile.

Pertanto, si allegano alla presente:

- **allegato 11** – Visure catastali per soggetto e inerenti a tutti gli eredi;
- **allegato 12** – Visure catastali degli immobili;
- **allegato 13** – Visure catastali storiche degli immobili;
- **allegato 14** – Planimetrie catastali degli immobili

Confrontando i dati catastali attuali e quelli desumibili dagli atti di successione (**allegati 8 e 9**) si evince che la particella catastale degli immobili di via Caudina, è divenuta n° 285 dall'iniziale n° 213, a seguito di "variazione per modifica identificativo – allineamento mappe" del 26/07/2007 n. 38292 .1/2007, n. 38293 .2/2007, n. 38294 .3/2007, n. 38295 .4/2007, in atti dal 26/07/2007.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 16 di 36

**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

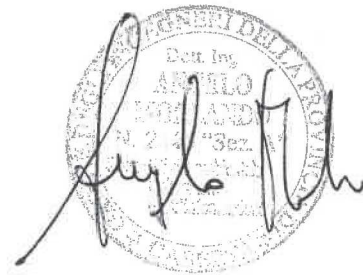
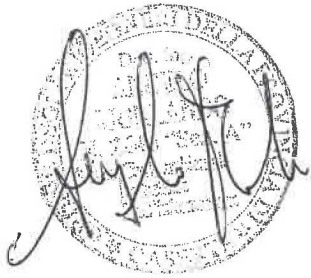
TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

Dall'esito degli accessi, invece, si evincono le seguenti difformità catastali riportate in allegato 15 e così individuabili:

- nell'appartamento al piano terra (sub 1) è stata spostata la parete e l'infisso interno di accesso al bagno tra la cucina e la stanza da letto. In sintesi tale parete è stata allineata alla parete del corridoio centrale;
- nel cantinato (sub 2) e all'interno delle dimensioni dello stesso, è stato creato un vano di dimensioni esterne pari a 165 cm x 205 cm.

Per tutti gli altri locali sussiste la corrispondenza con le planimetrie catastali.

La documentazione fotografica è riportata in allegato 7.



R.G. n. 1090/06
Novembre - 2010
Pagina 17 di 36

**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

#### **4.3 RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL MANDATO CONFERITO.**

Il punto 3 del mandato conferito è il seguente:

3) *Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*

In merito il C.T.U. ritiene che non è possibile elaborare un progetto di comoda divisione che preveda una suddivisione degli immobili in parti uguali tra tutti gli eredi, come sarà specificato nel prossimo punto.

#### **4.4 RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL MANDATO CONFERITO.**

Il punto 4 del mandato conferito è il seguente:

4) *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, precisando se l'eventuale vendita dovrà essere fatta in uno o più lotti;*

In merito il C.T.U. ritiene, come affermato al paragrafo precedente, che non vi sia la possibilità di suddividere in parti uguali i beni.

Prima di tutto, anche ipotizzando le più svariate opzioni, il C.T.U. ritiene impossibile suddividere gli immobili esistenti in 12 unità indipendenti da assegnare ai 12 germani.

L'impossibilità è ulteriormente dimostrabile anche attraverso la seguente considerazione.

La superficie utile netta interna effettivamente utilizzabile di tutti gli appartamenti (ad esclusione di balconi, verande e giardino) è pari a circa 400 metri quadrati che, suddivisa per i 12 germani, fornirebbe una superficie utile netta di un singolo appartamento pari a circa 33 m<sup>2</sup>, insufficiente ad ospitare il benché minimo nucleo familiare.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 18 di 36



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

L'unica alternativa possibile è la vendita degli immobili e la ripartizione delle relative quote ai 12 germani.

Nell'ambito dell'ipotesi di vendita ci possono essere due soluzioni:

- la prima soluzione è vendere gli immobili ai germani che attualmente li occupano;
- la seconda soluzione è vendere gli immobili all'esterno.

La prima ipotesi è sicuramente quella prevista secondo le leggi in vigore che prevedono l'obbligo di proporre la vendita agli attuali occupanti (acquirente privilegiato).

Inoltre, è quella che si potrebbe concretizzare in tempi più rapidi, in quanto non sarebbero necessari traslochi.

Infine, anche i tempi di vendita si potrebbero ridurre notevolmente.

Per rispondere compiutamente al mandato dell'Ill.mo G.I. è indispensabile preliminarmente eseguire la stima del più probabile valore di mercato di tutti gli immobili.

Poi è necessario determinare le quote in funzione delle due ipotesi di vendita.

E' indispensabile, in tale determinazione, inserire i debiti dei germani occupanti accumulati verso gli altri germani, per i fitti non corrisposti, come dettagliatamente calcolato nel paragrafo "Risposta al punto 6 del mandato conferito".

**4.4.1 Stima del più probabile valore di mercato di tutti gli immobili**

Per la stima degli immobili sono state utilizzate le metodologie più acclamate e affidabili attualmente disponibili, costituite fondamentalmente dall'omogeneizzazione dei risultati provenienti dai due seguenti metodi:

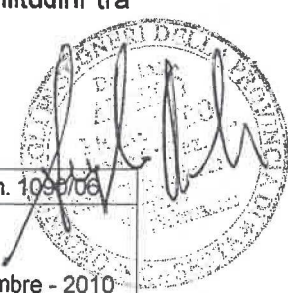
- a) **Stima ad impressione o a vista.** E' basato sull'esperienza dello scrivente in funzione della buona conoscenza del mercato e della zona.
- b) **Stima comparativa.** E' basato sulla comparazione e confronto con altre unità o fabbricati della zona, analizzando in modo particolare le analogie o le similitudini tra un fabbricato e l'altro.
- c) **Stima indiretta.** Utilizzando il metodo della comparazione dei redditi netti.



R.G. n. 1095/06

Novembre - 2010

Pagina 19 di 36



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

I parametri di riferimento relativi alle superfici da considerare sono i seguenti:

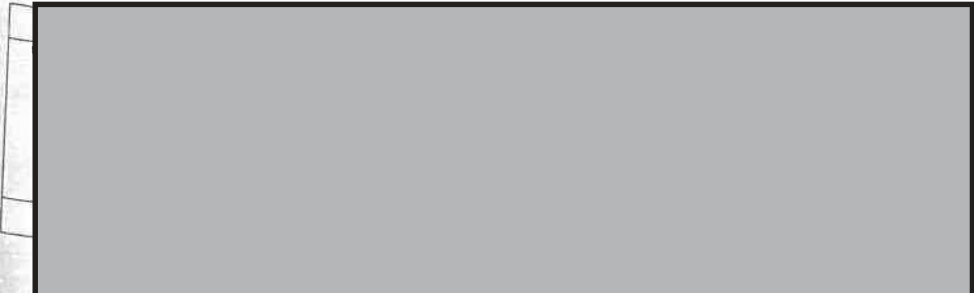
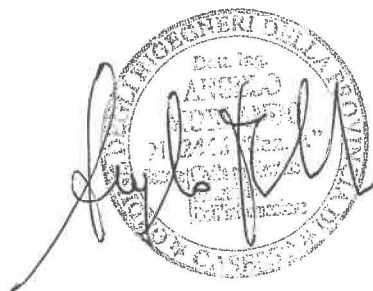
- **Superficie lorda:** si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie complessiva.
- **Superficie utile o di calpestio:** si determina sommando le superfici di ogni singolo vano al netto dei muri interni ed esterni, tenendo conto però dei vuoti prodotti da finestre, porte e armadi a muro, in quanto superfici utilizzabili.
- **Superfici delle pertinenze (balconi, aree esterne pertinenziali, terrazzi, box auto, cantinole, etc.):** si determina misurandone la superficie lorda o utile, ma considerandone solo una percentuale.

Dalla consultazione dei dati desumibili dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona, dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2010) e dei valori del Listino Ufficiale della Camera di Commercio, i valori di mercato di immobili simili nella stessa zona, della stessa tipologia e consistenza, da considerare come nuovi, sono mediamente i seguenti:

- Uso residenziale - Via De Carluccio: € 1.250,00 a metro quadrato di superficie lorda;
- Uso residenziale - Via Caudina: € 1.500,00 a metro quadrato di superficie lorda.

Si utilizzeranno le seguenti riduzioni sui valori di mercato per diversa destinazione d'uso da quella residenziale come di seguito riportato:

- garage riduzione al 50 % ;
- cantinole riduzione al 25 % ;
- depositi riduzione al 25 %.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 20 di 36

**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

Si utilizzeranno le seguenti riduzioni delle superfici lorde esterne agli appartamenti:

- per giardini / cortili riduzione al 25 % ;
- per balconi e verande riduzione al 25 % .

Siccome gli immobili di via Caudina versano in un pessimo stato di conservazione, si ritiene opportuno ridurre il valore di mercato di un ulteriore 25 %.

Pertanto, i valori di mercato all'attualità con la stima diretta sono i seguenti.

VALORE DI MERCATO DI TUTTI GLI IMMOBILI							
IMMOBILE	SUPERFICE LORDA [MQ]	SUPERFICI PERTINENZIALI [MQ]	RIDUZIONE SUPERFICI PERTINENZIALI	SUPERFICE TOTALE LORDA [MQ]	VALORE DI MERCATO [€]	RIDUZIONE VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO FINALE [€]
DE CARLUCCIO							
APARTAMENTO	148,00	16,70	0,25	152,18	€ 1 250,00	1,00	€ 190 218,75
ATTINOLA	5,00			5,00	€ 1 250,00	0,25	€ 1 562,50
TRAGE	22,00			22,00	€ 1 250,00	0,25	€ 6 875,00
CAUDINA							
POSITO	135,50			135,50	€ 1 500,00	0,19	€ 38 109,38
APARTAMENTO PIANO	151,38	72,31	0,25	169,46	€ 1 500,00	0,75	€ 190 639,69
APARTAMENTO PRIMO (SUB 3)	123,87	16,32	0,25	127,95	€ 1 500,00	0,75	€ 143 943,75
APARTAMENTO PRIMO (SUB 4)	112,85	13,75	0,25	116,29	€ 1 500,00	0,75	€ 130 823,44
<b>TOTALE</b>	<b>698,60</b>	<b>119,08</b>		<b>728,37</b>			<b>€ 702 172,50</b>

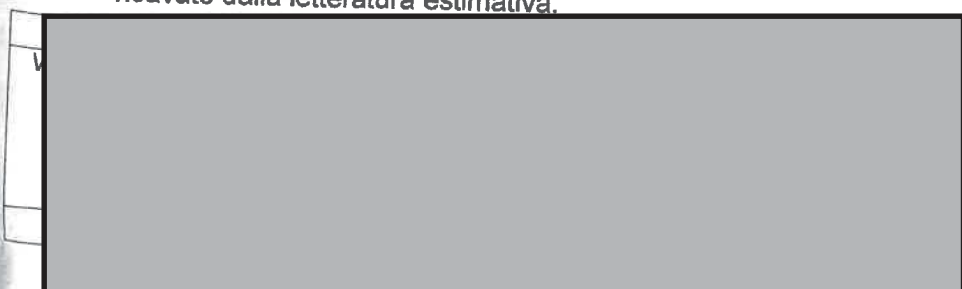
In questo caso, utilizzando il metodo della comparazione dei redditi netti, si è formata una classe di prezzi di valori locativi più probabili e, da questa, ci si è ricondotti, attraverso la capitalizzazione dei redditi, depurati di certe aliquote, al probabile valore del bene.

La formula utilizzata, ritenuta ampiamente valida nel settore dell'Estimo, è la seguente:

$$V_M = (R \times s) / r$$

dove:

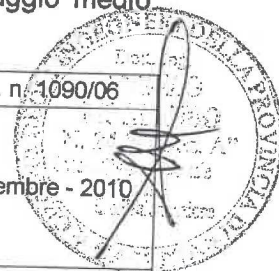
- **R** è il Reddito Lordo Annuale ;
- **s** è l'aliquota di spese annue da sottrarre al Reddito Lordo per ottenere il Reddito Netto;
- **r** è il saggio di capitalizzazione netto come aggiustamento del saggio medio ricavato dalla letteratura estimativa.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 21 di 36



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

Come emergerà compiutamente, nel successivo paragrafo "Risposta al punto 6 del mandato conferito" i fitti mensili stimabili sono i seguenti:

**VIA DE CARLUCCIO, CIVICO 8.**

- appartamento di circa 148 m<sup>2</sup> lordi oltre 16,7 m<sup>2</sup> di balconi, di superficie utile di stima pari a 152,175 m<sup>2</sup> → Fitto mensile: € 456,53
- locale cantinola, di circa 5 m<sup>2</sup> lordi → Fitto mensile: € 25,00
- garage, di circa 22 m<sup>2</sup> lordi → Fitto mensile: € 66,00

**VIA CAUDINA, 1° TRATTO, 1<sup>A</sup> TRAVERSA, CIVICO N° 235.**

Fabbricato ubicato in Maddaloni, alla via Caudina, 1° tratto, la traversa, civico n° 235 (ex civico n° 28) così composto:

- piano interrato ad uso deposito, di circa 135,50 m<sup>2</sup> lordi, di superficie utile di stima pari a 67,75 m<sup>2</sup> → Fitto mensile: € 50,81
- appartamento al piano terra con veranda e piccolo giardino, di circa 151,38 m<sup>2</sup> lordi oltre un balcone da 5,6 m<sup>2</sup>, una veranda da 15,04 m<sup>2</sup> e un giardino/cortile da 51,67 m<sup>2</sup>, di superficie utile di stima pari a 182,375 m<sup>2</sup> → Fitto mensile: € 410,34
- appartamento al piano primo, di circa 123,87 m<sup>2</sup> lordi, oltre 9,87 m<sup>2</sup> di balconi e metà del terrazzo comune con il sub 4 che misura complessivamente 12,90 m<sup>2</sup>, di superficie utile di stima pari a 127,95 m<sup>2</sup> → Fitto mensile: € 287,89
- appartamento al piano primo, di circa 112,85 m<sup>2</sup> lordi, oltre 7,3 m<sup>2</sup> di balconi e metà del terrazzo comune con il sub 3 che misura complessivamente 12,90 m<sup>2</sup>, di superficie utile di stima pari a 116,2875 m<sup>2</sup> → Fitto mensile: € 261,65

Complessivamente, quindi, è stimabile un affitto totale mensile per tutti gli immobili pari a:

**Affitto Mensile = € 1.558,2**

Ciò porta a calcolare un Reddito Lordo Annuo pari a:

**R = € 18.698,64**



	R.G. n. 1090/06
	Novembre - 2010
	Pagina 22 di 36



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

Per quanto riguarda le spese da sostenere in un anno comprensive di manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi e amministrazione, sfiti ed inesigibilità, assicurazioni e ammortamento si può stimare un valore cautelativo pari a circa il 10 % del Reddito Lordo, quindi, si utilizza un coefficiente pari a:

$$s = 0,90$$

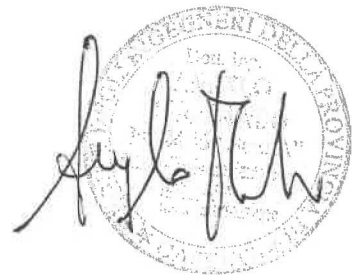
Per il saggio di capitalizzazione netto si è utilizzato un coefficiente mediato pari a:

$$r = 0,024$$

Dal calcolo si ottiene un Valore di Mercato dell'ufficio e del posto auto pari a:

$$V_M = ( 18.698,64 \times 0,90 ) / 0,024 = \text{€ } 701.000,00$$

Tale valore è praticamente coincidente con quello stimato direttamente.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

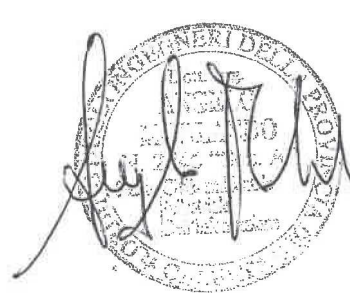
Pagina 23 di 36



**4.4.2 Debiti dei germani occupanti gli immobili verso gli altri germani (per dettagli vedere "Risposta al punto 6 del mandato conferito")**

Si riporta di seguito solo la tabella con i valori desumibili dal succitato paragrafo.

CREDITI E DEBITI PER FITTI NON CORRISPOSTI				
	DEBITO	CREDITO	DIFFERENZA	
	-€ 7 916,30	€ 1 877,42	-€	6 038,88
	-€ 3 333,70	€ 1 877,42	-€	1 456,28
	€ -	€ 1 877,42	€	1 877,42
	€ -	€ 1 877,42	€	1 877,42
	€ -	€ 1 877,42	€	1 877,42
	€ -	€ 1 877,42	€	1 877,42
	-€ 4 162,37	€ 1 877,42	-€	2 284,95
	€ -	€ 1 877,42	€	1 877,42
	€ -	€ 1 877,42	€	1 877,42
	-€ 3 782,99	€ 1 877,42	-€	1 905,57
	€ -	€ 1 877,42	€	1 877,42
	-€ 3 333,70	€ 1 877,42	-€	1 456,28
<b>TOTALE</b>	<b>-€ 22 529,06</b>	<b>€ 22 529,06</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>



Ing. Angelo Morlando

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**4.4.3 Suddivisione dei crediti e debiti nell'ipotesi di vendita ai germani occupanti gli immobili (Ipotesi 1)**

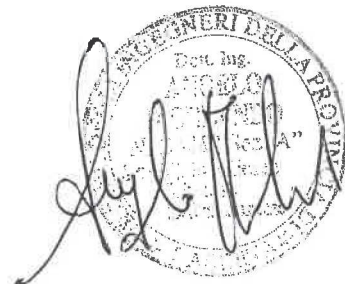
IPOTESI 1 - VENDITA IMMOBILI AI GERMANI OCCUPANTI

VALORE DI MERCATO IMMOBILE VIA CAUDINA, 28 € 503 516,25

VALORE DI MERCATO IMMOBILE VIA DE CARLUCCIO, 8 € 198 656,25

TOTALE € 702 172,50

REDE	QUOTA DI DIRITTO	QUOTA NETTA DI ACQUISTO IMMOBILI	QUOTA DI DEBITO PER FITTI NON CORRISPOSTI	CONGUAGLIO A FAVORE DEGLI ALTRI EREDI	QUOTA DI FATTO FINALE
	€ 58 514,38	-€ 140 141,88	-€ 6 038,88	-€ 146 180,75	
	€ 58 514,38	-€ 55 860,16	-€ 1 456,28	-€ 57 316,43	
	€ 58 514,38			€ -	€ 62 269,22
	€ 58 514,38			€ -	€ 62 269,22
	€ 58 514,38			€ -	€ 62 269,22
	€ 58 514,38			€ -	€ 62 269,22
	€ 58 514,38	-€ 85 429,38	-€ 2 284,95	-€ 87 714,32	
	€ 58 514,38			€ -	€ 62 269,22
	€ 58 514,38			€ -	€ 62 269,22
	€ 58 514,38	-€ 72 309,06	-€ 1 905,57	-€ 74 214,63	
	€ 58 514,38			€ -	€ 62 269,22
	€ 58 514,38	-€ 55 860,16	-€ 1 456,28	-€ 57 316,43	
	€ 702 172,50	-€ 409 600,63	-€ 13 141,95	-€ 422 742,58	€ 435 884,53



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 25 di 36

Ing. Angelo Morlando

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

4.4.4 **Suddivisione dei crediti e debiti nell'ipotesi di vendita degli immobili all'esterno (Ipotesi 2)**

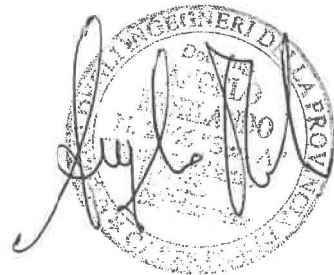
TESI 2 - VENDITA IMMOBILI SUL MERCATO

VALORE DI MERCATO IMMOBILE VIA CAUDINA, 28 € 503 516,25

VALORE DI MERCATO IMMOBILE VIA DE CARLUCCIO, 8 € 198 656,25

TOTALE € 702 172,50

DE	QUOTA DI DIRITTO	QUOTA DI CREDITO PER FITTI NON CORRISPOSTI	QUOTA DI DEBITO PER FITTI NON CORRISPOSTI	CONGUAGLIO A FAVORE DEGLI ALTRI EREDI	QUOTA DI FATTO FINALE
	€ 58 514,38		-€ 6 038,88	-€ 6 038,88	€ 52 475,50
	€ 58 514,38		-€ 1 456,28	-€ 1 456,28	€ 57 058,10
	€ 58 514,38	€ 1 877,42		€ -	€ 60 391,80
	€ 58 514,38	€ 1 877,42		€ -	€ 60 391,80
	€ 58 514,38	€ 1 877,42		€ -	€ 60 391,80
	€ 58 514,38	€ 1 877,42		€ -	€ 60 391,80
	€ 58 514,38		-€ 2 284,95	-€ 2 284,95	€ 56 229,43
	€ 58 514,38	€ 1 877,42		€ -	€ 60 391,80
	€ 58 514,38	€ 1 877,42		€ -	€ 60 391,80
	€ 58 514,38		-€ 1 905,57	-€ 1 905,57	€ 56 608,81
	€ 58 514,38	€ 1 877,42		€ -	€ 60 391,80
	€ 58 514,38		-€ 1 456,28	-€ 1 456,28	€ 57 058,10
	€ 702 172,50	€ 13 141,95	-€ 13 141,95	-€ 13 141,95	€ 702 172,50



Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)

R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 26 di 36



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**4.5 RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL MANDATO CONFERITO.**

Il punto 5 del mandato conferito è il seguente:

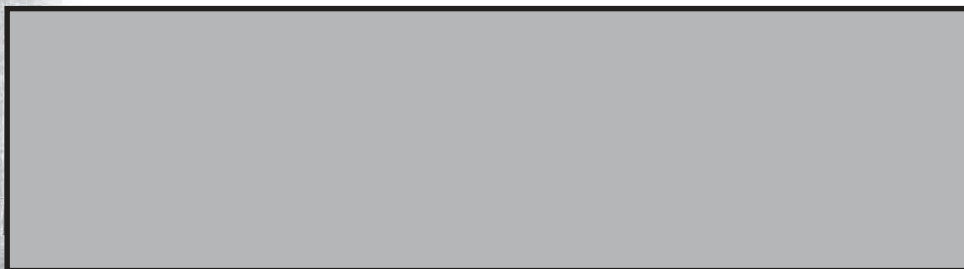
- 5) *Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della Legge 28.2.85 n. 47 e succ. modif. ;*

**In merito il C.T.U. ritiene che tutti gli immobili presentino i requisiti di legittimità urbanistica, ma ne è consentita la commerciabilità solo per gli immobili di Via De Carluccio.**

A supporto di tale affermazioni si propone la descrizione delle attività compiute dal C.T.U. citando gli allegati ritenuti significativi.

**Per l'immobile di via De Carluccio, civico n°8:**

- Come già detto in precedenza, in data 5 agosto 2010, [redacted] trasmetteva via fax al C.T.U. stralcio dell'atto di provenienza dell'immobile sito in via De Carluccio, civico n° 8 che si riporta in allegato 16. Tale atto è stato trascritto nei pubblici registri in data 08/11/2004 – Registro Particolare 39561 – Registro Generale n° 53137 come verificato dal C.T.U. in data 18/08/2010 presso l'Agenzia del Territorio competente (allegato 17).
- Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che l'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n° 15 del 04.07.1989 rilasciata alla Società Cooperativa Edilizia "Partenio" a.r.l. e della successiva Concessione in Sanatoria n° 582 del 16 dicembre 1998;
- A seguito di richiesta presso l'UTC del Comune di Maddaloni del 18 agosto 2010 (allegato 18) è stata fornita al CTU in data 22 settembre 2010, sia copia della Licenza Edilizia n° 15 del 04.07.1989 (allegato 19) sia copia della successiva Concessione in Sanatoria n° 582 del 16 dicembre 1998 (allegato 20);
- Durante gli accessi si è verificato che le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi. Siccome i grafici della Concessione in Sanatoria n° 582 del 1998 sono



R.G. n. 1090/06
Novembre - 2010
Pagina 27 di 36

**Ing. Angelo Morlando**

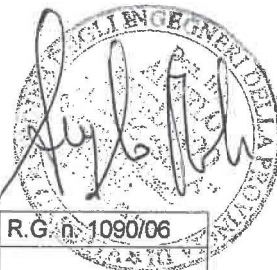
Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

conformi alle planimetrie catastali, si può affermare che sussiste la legittimità urbanistica e la commerciabilità del bene.

**Per l'immobile di via Caudina, civico n° 235:**

- Primariamente, è stato necessario verificare presso l'Agenzia delle Entrate con specifica richiesta (**allegato 21**) in data 18/08/2010 i riferimenti all'atto di compravendita a favore del sig. [REDACTED] del terreno sul quale è stato edificato tutto il fabbricato ;
- A seguito di richiesta presso l'Archivio Notarile (**allegato 22**) in data 18/08/2010, è stata ottenuta copia dell'originale atto di compravendita del terreno (**allegato 23**);
- Nel ricercare presso l'UTC di Maddaloni eventuale concessione edilizia per la realizzazione del fabbricato, è emerso che in data 31/05/1986, il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha presentato domanda di permesso a costruire in sanatoria con pratica n° 1846 (n° prot. U.T. 11045/3985) ;
- In data 21 luglio 2010, è stata fatta dal CTU richiesta di copia della domanda di sanatoria (**allegato 24**) di cui se ne è ottenuta copia in data 21 luglio 2010 (**allegato 25**) ;
- In data 24 novembre 2010, è stata trasmessa al CTU copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1946 del 23 novembre 2010, prot. Uff. Tecnico n° 37996 (**allegato 26**) ;
- Durante gli accessi si è verificato che le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi a meno delle difformità riportate nella risposta al punto 3 e nell'allegato 15. Siccome i grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1946 del 23 novembre 2010 sono conformi alle planimetrie catastali, si può affermare che sussiste la legittimità urbanistica, ma non la commerciabilità del bene secondo l'art. 19, comma 14 della Legge 122/2010. Lo scrivente CTU, però, ritiene che tali difformità sono facilmente eliminabili ripristinando lo stato dei luoghi, in quanto trattasi di eliminare il piccolo vano creato nel piano cantinato e arretrare di poche decine di centimetri la parete e l'infixo interno del bagno dell'appartamento al piano terra.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 28 di 36

**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**4.6 RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL MANDATO CONFERITO.**

Il punto 6 del mandato conferito è il seguente:

- 6) *Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, contabilizzando e ripartendo rendite e spese documentate;*

In merito il C.T.U. premette che non è desumibile dai fascicoli di causa se esistano contratti tra le parti, registrati o in forma privata.

Tantomeno sono desumibili altre rendite o spese documentate.

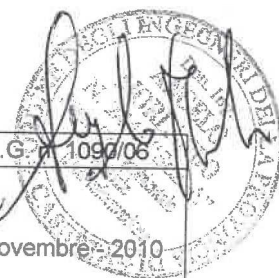
Pertanto, il C.T.U. ha ritenuto necessario richiedere i certificati di residenza presso gli Uffici dell'Anagrafe del Comune di Maddaloni, ottenuti in data 22 settembre 2010 e riportati in allegato 27.

Siccome la signora Ernestina è deceduta il 5 gennaio 2005, fino a quella data era sia proprietaria dell'immobile in Via De Carluccio, ma anche residente, in qualità di vedova, nel fabbricato a via Caudina, 1° tratto, 1ª traversa, civico n° 235 (ex n° 28).

Pertanto, il C.T.U. ritiene che sino al 5 gennaio 2005 non è possibile definire una contabilizzazione di eventuali usi esclusivi, in quanto la madre avrebbe potuto utilizzare a suo piacimento gli immobili e destinarli ad uso gratuito a chiunque dei germani.

Dal 5 gennaio 2005 ad oggi, invece, è possibile stabilire che:

- gli immobili in via De Carluccio, n° 8 (Foglio 12 – mappale 624 – sub 5 / 15 / 44) sono stati stabilmente occupati e continuativamente utilizzati dal germano [REDACTED]
- l'appartamento al piano terra comprensivo del locale seminterrato di Via Caudina (Foglio 21 – mappale 213 – sub 1 / 2) sono stati stabilmente occupati e continuativamente utilizzati dai germani [REDACTED]





**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

- l'appartamento al piano primo di Via Caudina (Foglio 21 – mappale 213 – sub 3) è stato stabilmente occupato e continuativamente utilizzato da [redacted] r [redacted] a [redacted]
- l'appartamento al piano primo di Via Caudina (Foglio 21 – mappale 213 – sub 4) è stato stabilmente occupato e continuativamente utilizzato da [redacted] r [redacted] [redacted]

Dalla consultazione dei dati dell'Agenzie immobiliari operanti nella stessa area, dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dei valori del Listino Ufficiale della Camera di Commercio, i valori locativi di immobili simili nella stessa zona, della stessa tipologia e consistenza, da considerare come nuovi, sono attualmente così sintetizzabili:

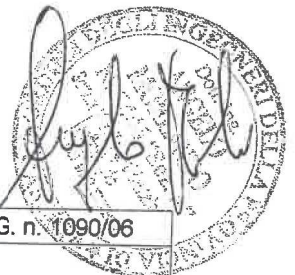
- immobile ad uso residenziale: € 3,00 a metro quadrato di superficie lorda;
- immobile ad uso garage: € 3,00 a metro quadrato di superficie lorda.
- immobile ad uso deposito: € 1,00 a metro quadrato di superficie lorda.
- immobile ad uso cantinola: € 5,00 a metro quadrato di superficie lorda.

Come per la stima del valore di mercato, si utilizzeranno le seguenti riduzioni sulle superfici:

- garage al 100 % ;
- cantinole al 100 % ;
- depositi al 50 %;
- giardini / cortili al 50 % ;
- balconi e verande al 25 % .

Siccome gli immobili di via Caudina versano in un pessimo stato di conservazione, si ritiene opportuno ridurre il valore di locazione di un ulteriore 25 %.

Pertanto, i valori locativi all'attualità sono i seguenti.



Tribunale di Santa Maria C.V. (CE) - Sezione Civile - 1 <sup>a</sup> Sezione	
[redacted]	R.G. n. 1090/06
[redacted]	Novembre - 2010
[redacted]	Pagina 30 di 36



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

Siccome l'appartamento al piano terra comprensivo del locale seminterrato di Via Caudina sono stati stabilmente occupati e continuativamente utilizzati dai germani [redacted]

[redacted] e [redacted] dal 2005 ad oggi, le medesime germane sono in debito con tutti i rimanenti germani di una cifra totale, determinata con il metodo della capitalizzazione semplice, pari a € 6.667,40

La quota di debito di ognuna è pari alla metà, cioè pari a € 3.333,70.

Siccome l'appartamento al piano primo di Via Caudina è stato stabilmente occupato e continuativamente utilizzato da [redacted] [redacted] [redacted], dal 2005 ad oggi, il medesimo germano è in debito con tutti i rimanenti germani di una cifra totale, determinata con il metodo della capitalizzazione semplice, pari a € 4.162,37.

Siccome l'appartamento al piano primo di Via Caudina è stato stabilmente occupato e continuativamente utilizzato da [redacted] il medesimo germano è in debito con tutti i rimanenti germani di una cifra totale e capitalizzata pari a € 3.782,99.

Tutto quanto detto è riportato nella successiva tabella.

CREDITI E DEBITI PER FITTI NON CORRISPOSTI			
EREDE	DEBITO	CREDITO	DIFFERENZA
[redacted]	-€ 7 916,30	€ 1 877,42	-€ 6 038,88
[redacted]	-€ 3 333,70	€ 1 877,42	-€ 1 456,28
[redacted]	€ -	€ 1 877,42	€ 1 877,42
[redacted]	€ -	€ 1 877,42	€ 1 877,42
[redacted]	€ -	€ 1 877,42	€ 1 877,42
[redacted]	€ -	€ 1 877,42	€ 1 877,42
[redacted]	-€ 4 162,37	€ 1 877,42	-€ 2 284,95
[redacted]	€ -	€ 1 877,42	€ 1 877,42
[redacted]	€ -	€ 1 877,42	€ 1 877,42
[redacted]	-€ 3 782,99	€ 1 877,42	-€ 1 905,57
[redacted]	€ -	€ 1 877,42	€ 1 877,42
[redacted]	-€ 3 333,70	€ 1 877,42	-€ 1 456,28
<b>TOTALE</b>	<b>-€ 22 529,06</b>	<b>€ 22 529,06</b>	<b>€ 0,00</b>

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) - Sezione Civile - C.F. [redacted]

R.G. n. 1090/06

Novembre 2010

Pagina 32 di 36

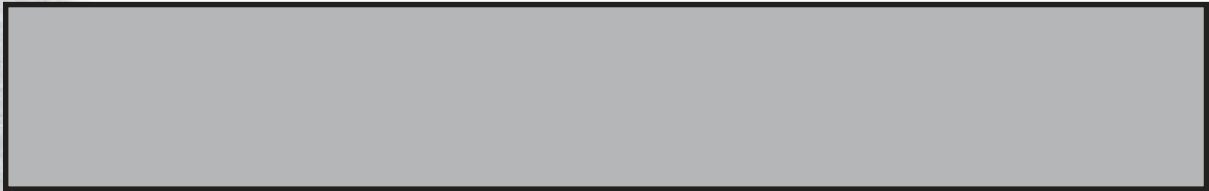


**4.7 RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL MANDATO CONFERITO.**

Il punto 7 del mandato conferito è il seguente:

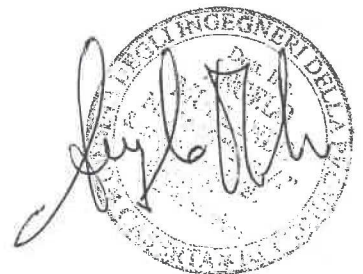
- 7) *Verifichi la sussistenza di eventuali attività o passività di massa con conseguente ripartizione per ciascuna quota.*

Non sono state desunte attività di massa.



Tale passività è da dividere in parti uguali per ogni erede.

La quota di passività per ogni erede è quindi pari a euro 129,51.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 33 di 36



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

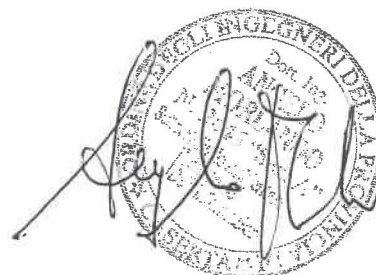
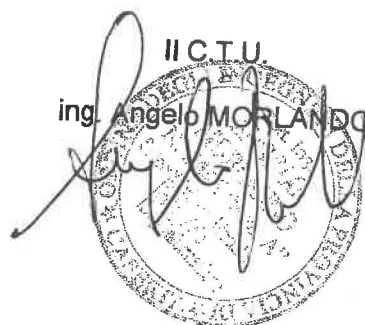
TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**6 CONCLUSIONI.**

Nel rassegnare la presente relazione e ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Castel Volturno, 25 novembre 2010

IICTU.  
ing. Angelo MORLANDO



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 34 di 36

**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**6 ALLEGATI.**

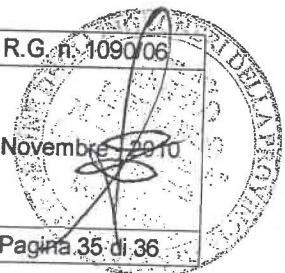
Allegato	Titolo
1	Nomina del CTU del 27 ottobre 2009
2	Accettazione incarico del CTU del 22 febbraio 2010
3	Verbale del primo accesso del 7 maggio 2010
4	Verbale del secondo accesso del 4 giugno 2010
5	Verbale del terzo accesso del 21 luglio 2010
6	Verbale del quarto e ultimo accesso del 22 settembre 2010
7	Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
8	Dichiarazione di successione del 13 aprile 2000 a seguito di decesso del [REDACTED]
9	Dichiarazione di successione del 22 dicembre 2005 a seguito di decesso della [REDACTED]
10	Ispezione Ipotecaria del 13/05/2008
11	Visure catastali per soggetto e inerenti a tutti gli eredi
12	Visure catastali degli immobili
13	Visure catastali storiche degli immobili
14	Planimetrie catastali degli immobili
15	Planimetrie catastali con individuazione delle difformità rilevate
16	Ricezione fax di [REDACTED] di stralcio dell'atto di compravendita dell'immobile in via De Carluccio riportante i riferimenti edilizi e urbanistici
17	Richiesta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di copia conforme all'originale dell'atto di compravendita dell'immobile di via De Carluccio, 8
18	Richiesta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Maddaloni di copia conforme all'originale della Licenza Edilizia n° 15 del 04.07.1989 e della successiva concessione in sanatoria n° 582 del 16 dicembre 1998 per l'immobile ubicato in via De Carluccio, 8
19	Copia conforme all'originale della Licenza Edilizia n° 15 del 04.07.1989 per l'immobile ubicato in via De Carluccio, 8
20	Copia conforme all'originale Concessione in sanatoria n° 582 del 16 dicembre 1998 per l'immobile ubicato in via De Carluccio, 8
21	Richiesta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di copia conforme all'originale dell'atto di acquisto del terreno sul quale è stato edificato l'immobile di via Caudina, 1° tratto, 1° traversa, civico n° 235 (ex n° 28)

Tribunale di Castel Volturno

R.G. n. 1090/06

Novembre 2010

Pagina 35 di 36



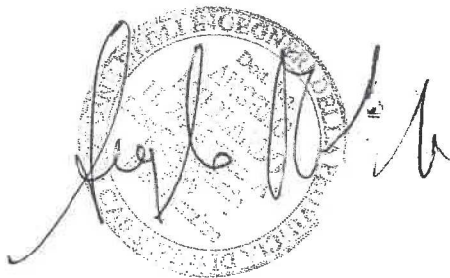


**Ing. Angelo Morlando**

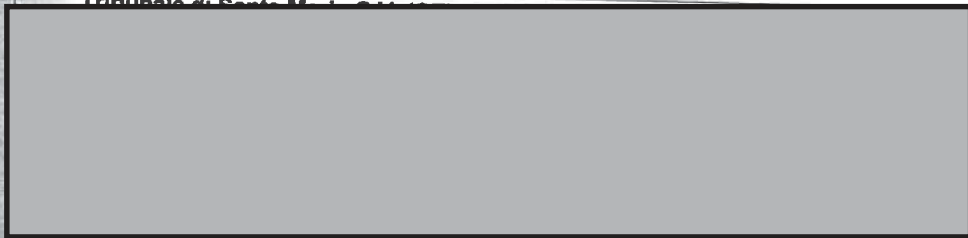
Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

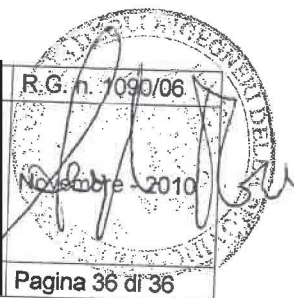
Allegato	Titolo
22	Richiesta presso L'Ufficio – Archivio Notarile di copia conforme all'originale dell'atto di compravendita del terreno sul quale è stato edificato l'immobile di via Caudina, 1° tratto, 1ª traversa, civico n° 235 (ex n° 28)
23	Ritiro presso l'Archivio Notarile di copia conforme all'originale di atto di acquisto del terreno sul quale è stato edificato l'immobile di via Caudina, 1° tratto, 1ª traversa, civico n° 235 (ex n° 28)
24	Richiesta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Maddaloni di copia della pratica di condono edilizio n° 1846 del 31/05/1986 richiesta dal [redacted] per l'immobile di via Caudina, 1° tratto, 1ª traversa, civico n° 235 (ex n° 28)
25	Copia della pratica di condono edilizio n° 1846 del 31/05/1986 richiesta dal [redacted] per l'immobile di via Caudina, 1° tratto, 1ª traversa, civico n° 235 (ex n° 28)
26	Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 1946 del 23 novembre 2010, prot. Off. Tecnico n. 37996 inerente alla pratica di condono n. 1846 del 31/05/1986 richiesta dal sig. [redacted] immobile di via Caudina, 1° tratto, la traversa, civico n° 235 (ex n° 28).
27	Ritiro presso gli Uffici Demografici del Comune di Maddaloni dei certificati di residenza storici di tutte le parti in causa
28	Parcella per onorario e spese del C.T.U.



Tribunale di Santa Maria Capua Vetere



R.G. n. 1090/06  
Novembre 2010  
Pagina 36 di 36





**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**ALLEGATO N° 7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI.**

**A DE CARLUCCIO, CIVICO 8.**

- appartamento al piano terzo, di 6,5 vani catastali;



Tribunale di Santa Maria C.V. (CE) - Sezione Civile - G.L. Barbara DI TONTO

R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

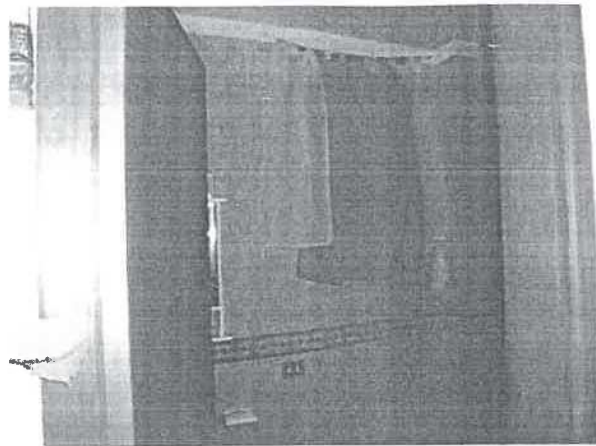
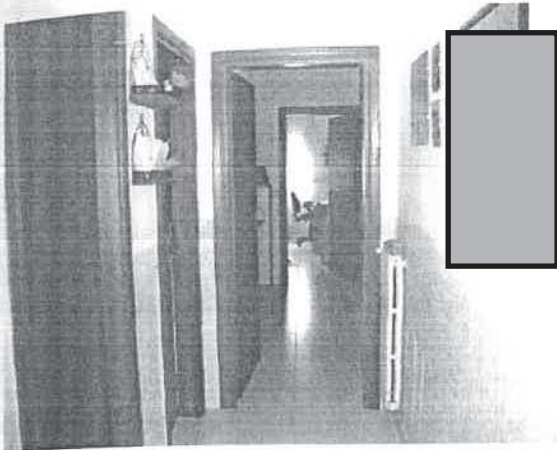
Pagina 7 di 42



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT



R.G. n. 1090/06
Novembre - 2010
Pagina 8 di 42

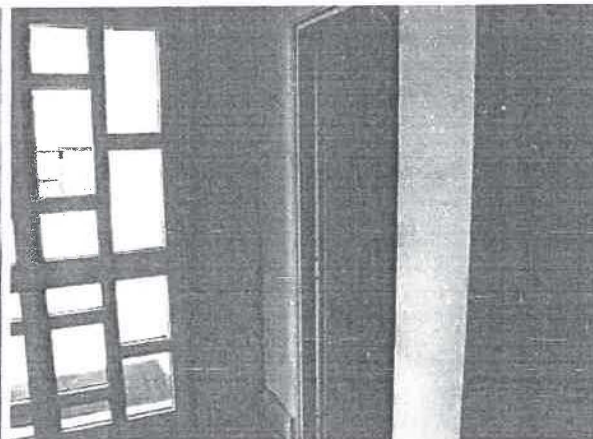
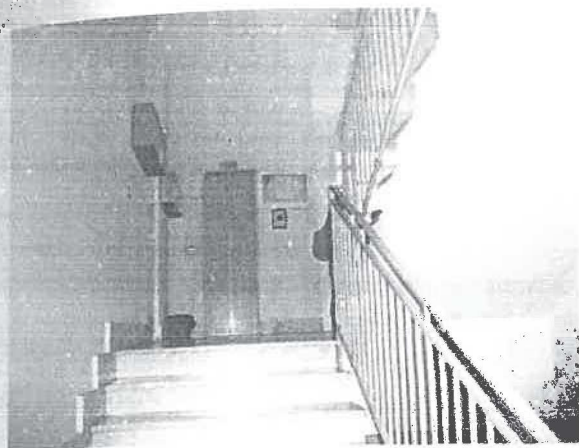
**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**DE CARLUCCIO, CIVICO 8.**

locale cantinola, nello stesso edificio dell'appartamento, di 5 m<sup>2</sup> catstali.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

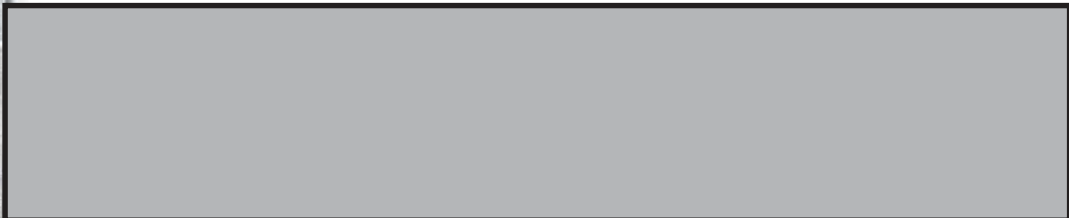
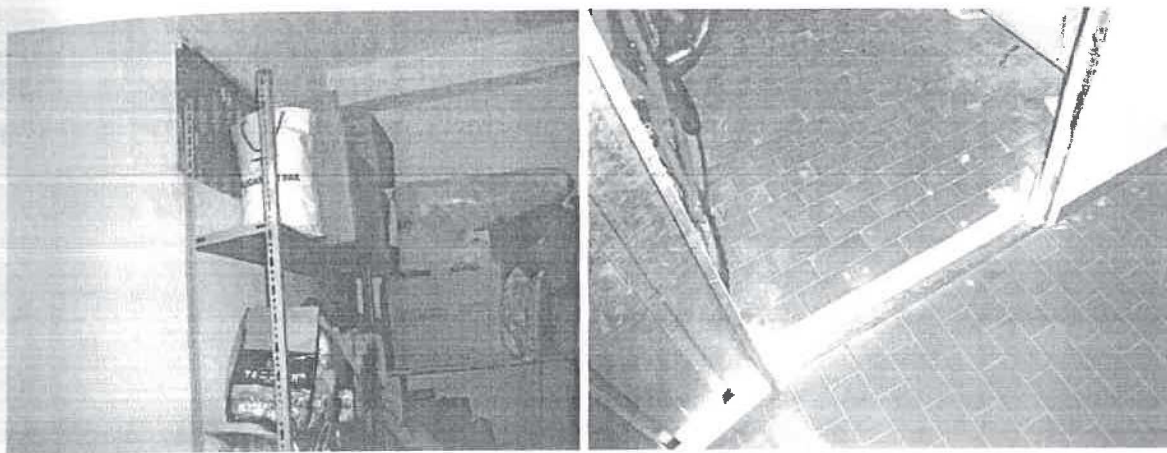
Pagina 9 di 42



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT



R.C. n. 1080/08

Novembre - 2010

Página 10 di 42

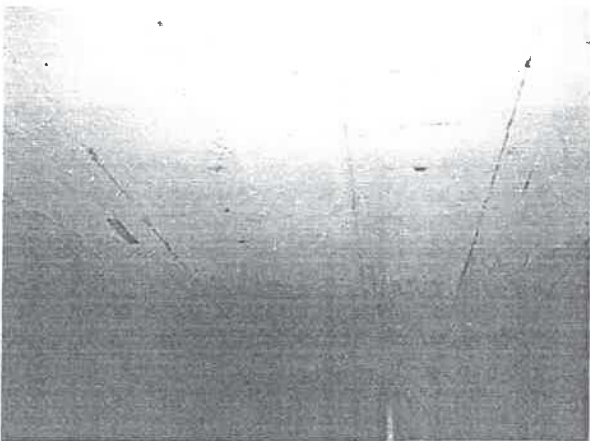
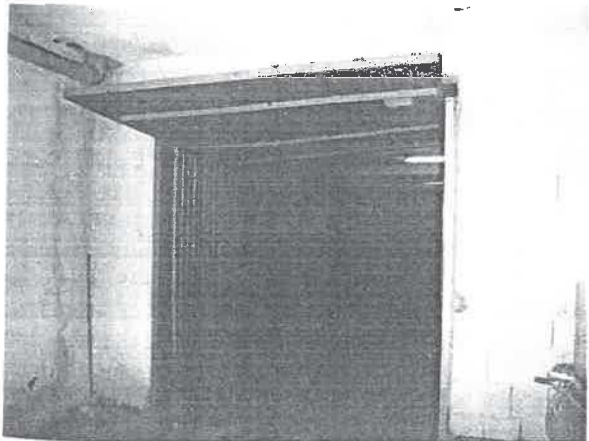
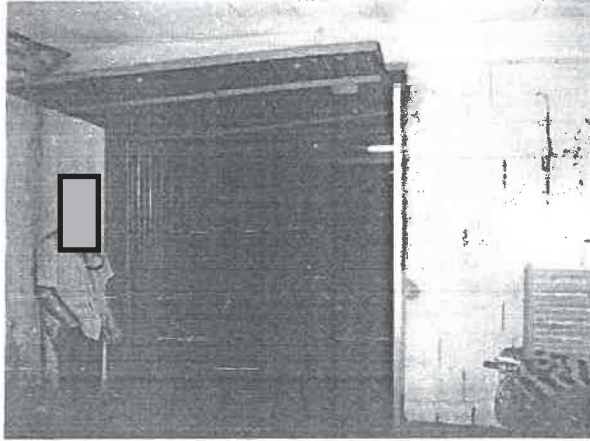
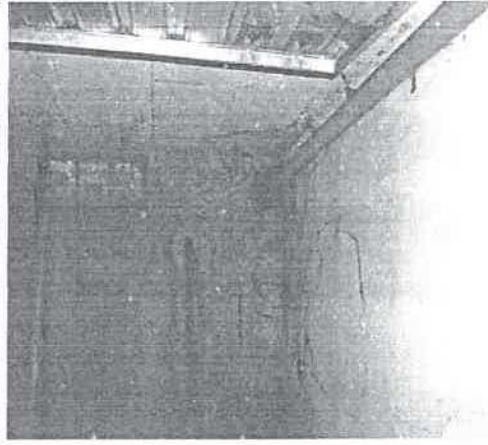
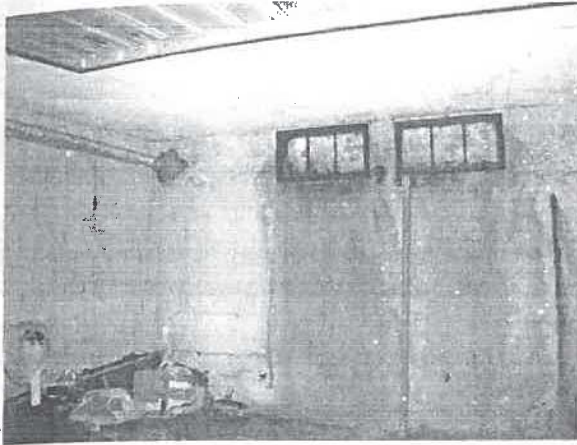
**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**DE CARLUCCIO, CIVICO 8.**

garage, nello stesso edificio dell'appartamento di 22 m<sup>2</sup> catastali.

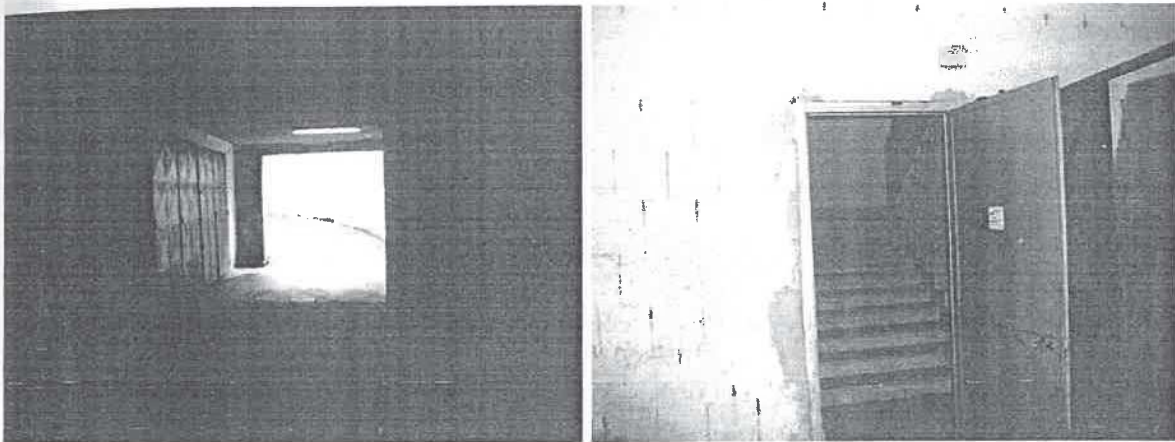
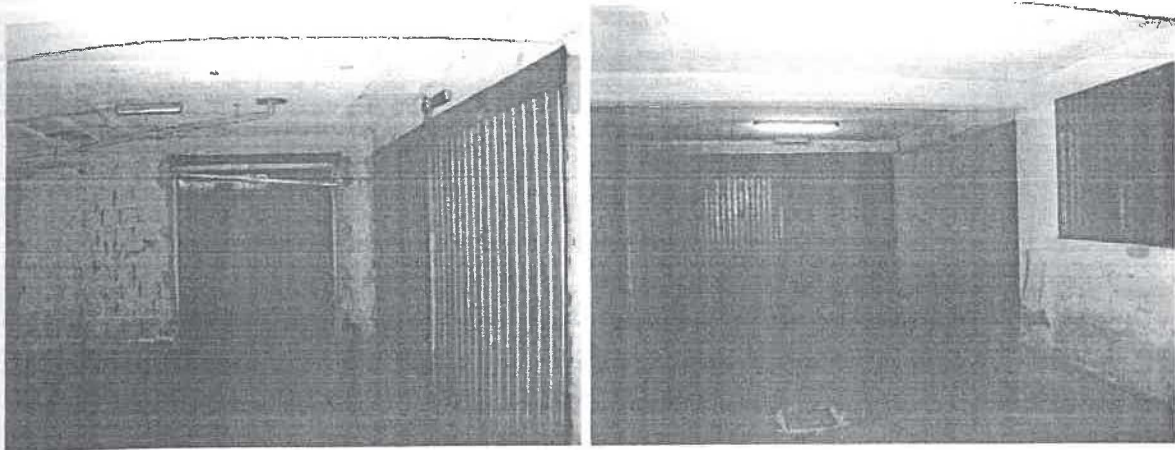


R.G. n. 1090/06
Novembre - 2010
Pagina 11 di 42

**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT



R.G. n. 1090/06
Novembre - 2010
Pagina 12 di 42



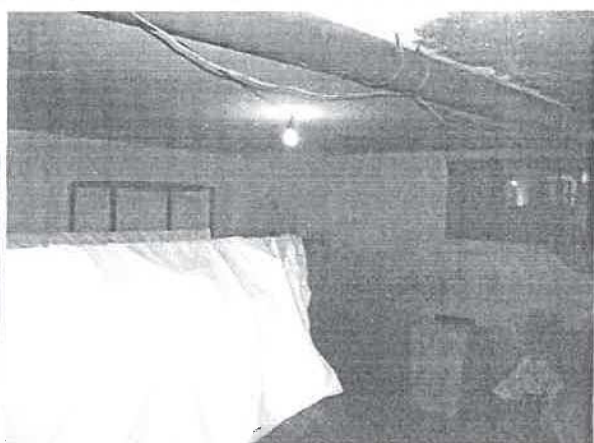
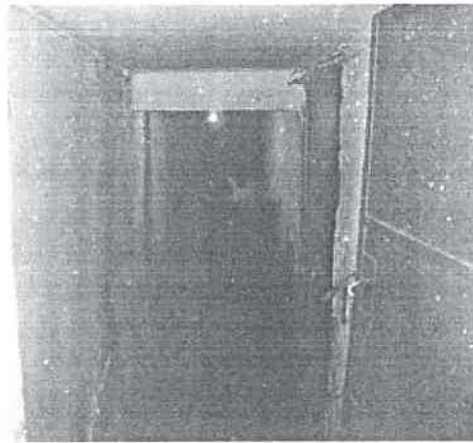
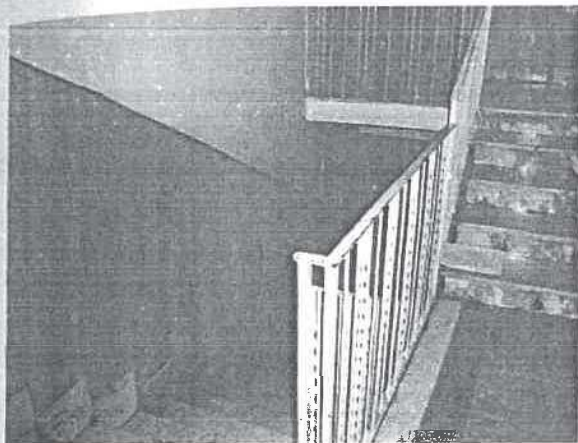
**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**A CAUDINA, 1° TRATTO, 1<sup>A</sup> TRAVERSA, CIVICO N° 235.**

- o deposito al piano interrato di 105 m<sup>2</sup> catastali.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 13 di 42

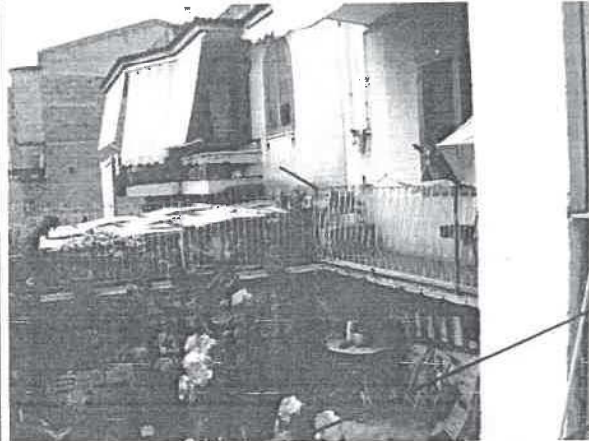
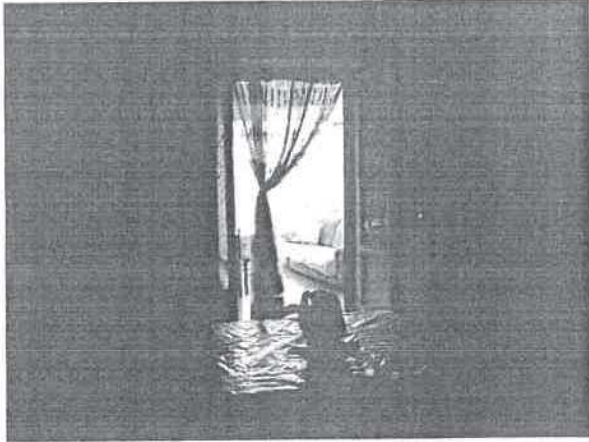
**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**CAUDINA, I° TRATTO, I<sup>A</sup> TRAVERSA, CIVICO N° 235.**

- o appartamento al piano terra con veranda e piccolo giardino, di vani 7,5 catstali



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

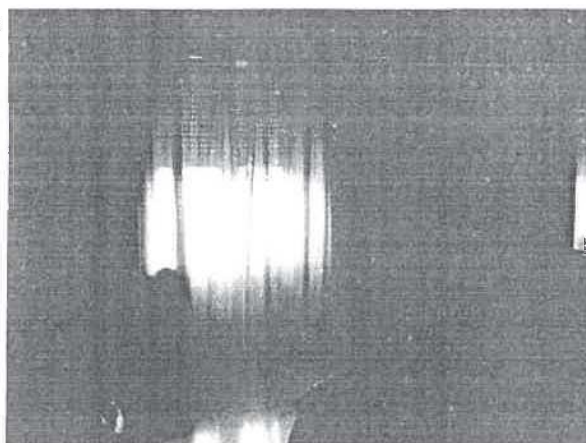
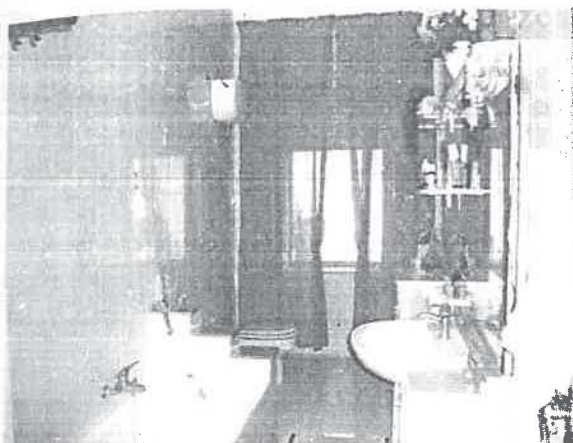
Pagina 14 di 42



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT



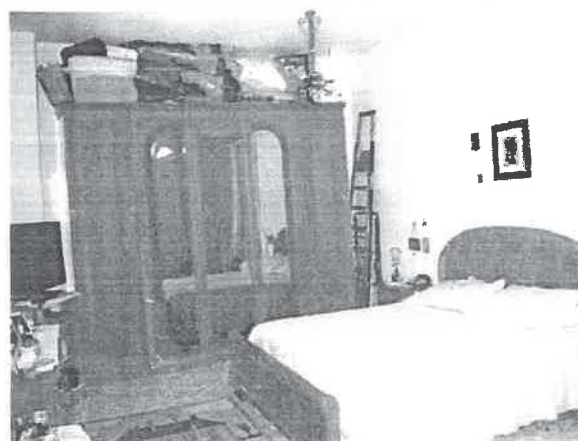
**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**CAUDINA, 1° TRATTO, 1<sup>A</sup> TRAVERSA, CIVICO N° 235.**

- o appartamento al piano primo, di vani 5,5 catastali.



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 16 di 42



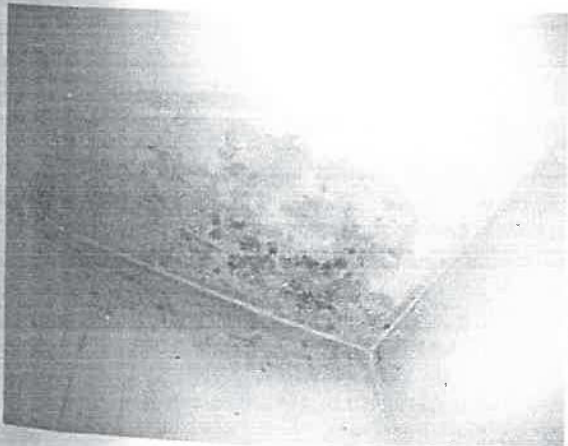
**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**CAUDINA, I° TRATTO, I<sup>A</sup> TRAVERSA, CIVICO N° 235.**

- o appartamento al piano primo, di vani 4 catastali.



R.G. n. 1090/06

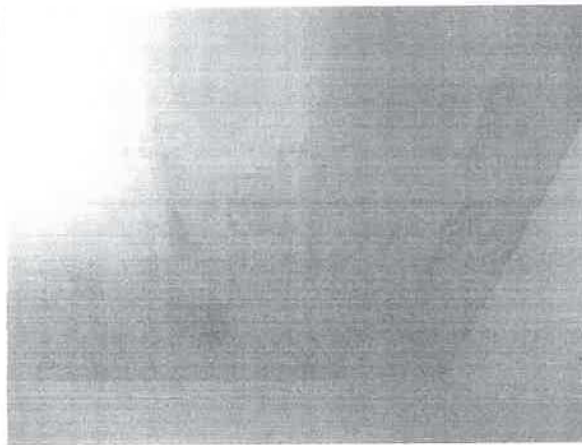
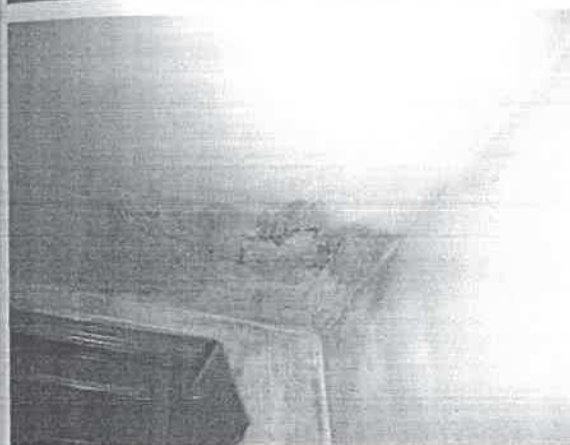
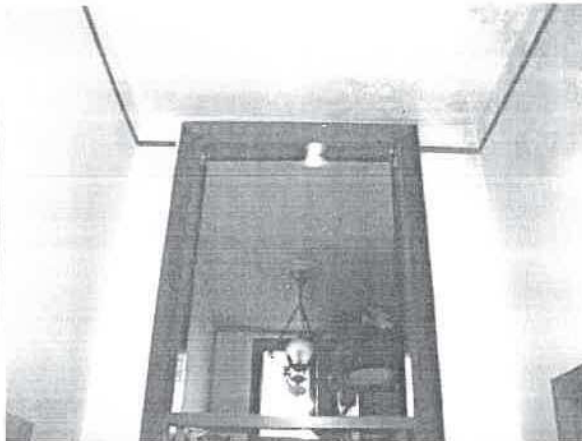
Novembre - 2010

Pagina 17 di 42

**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT



R G n 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 18 di 42



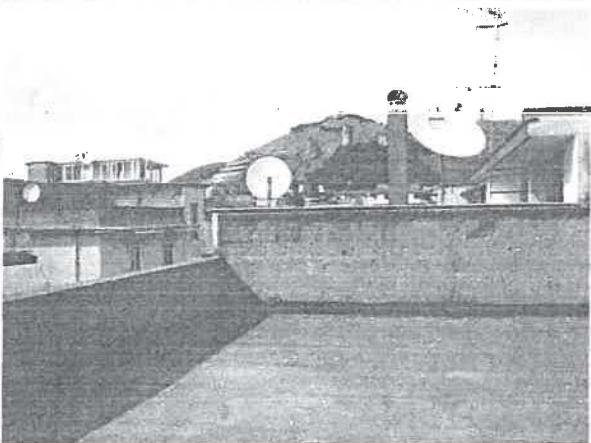
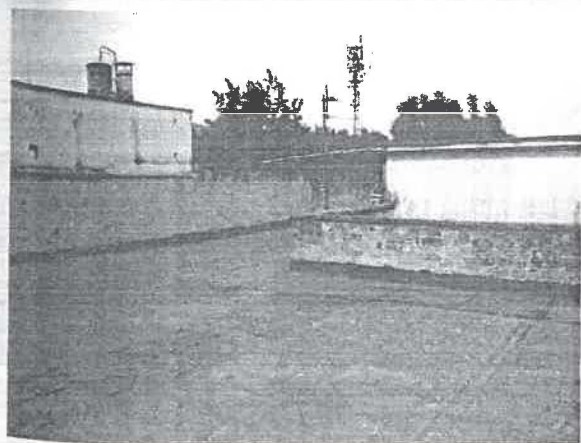
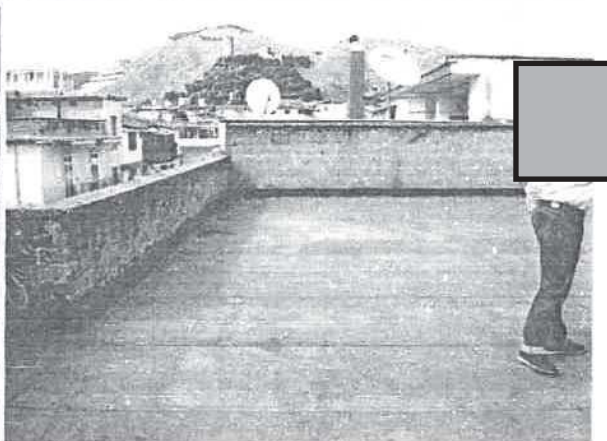
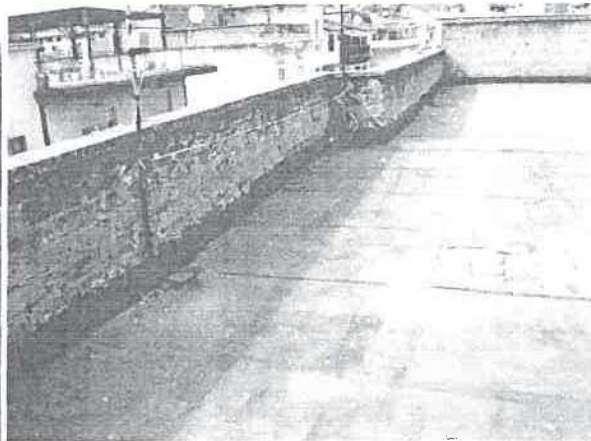
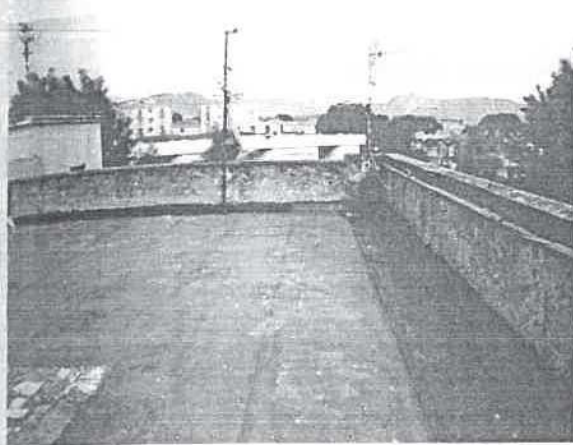
**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT

**CAUDINA, 1° TRATTO, 1<sup>A</sup> TRAVERSA, CIVICO N° 235.**

○ **Lastrico solare**



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

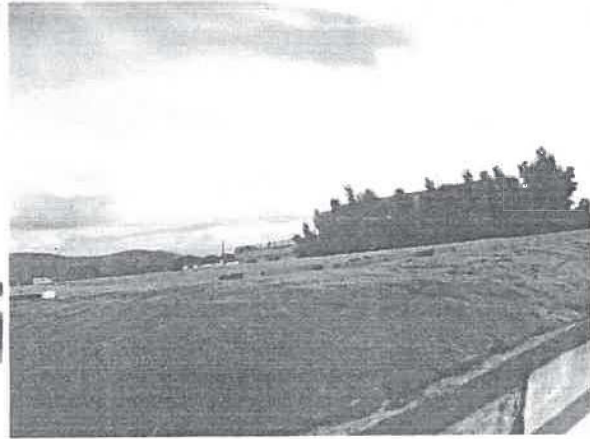
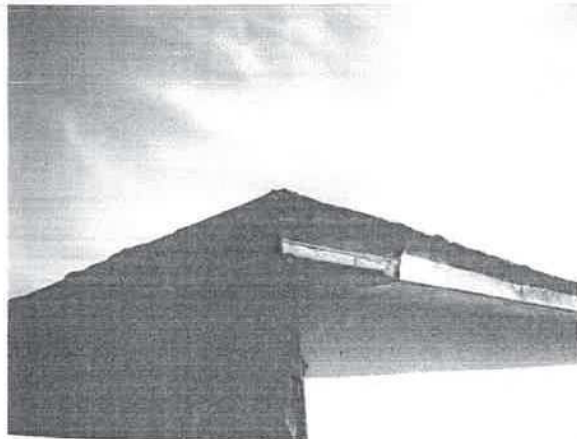
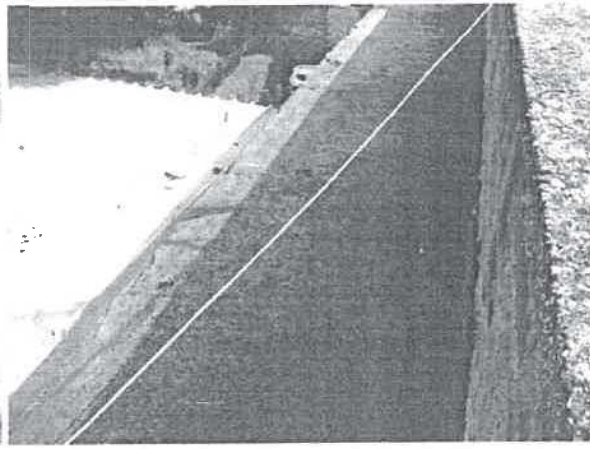
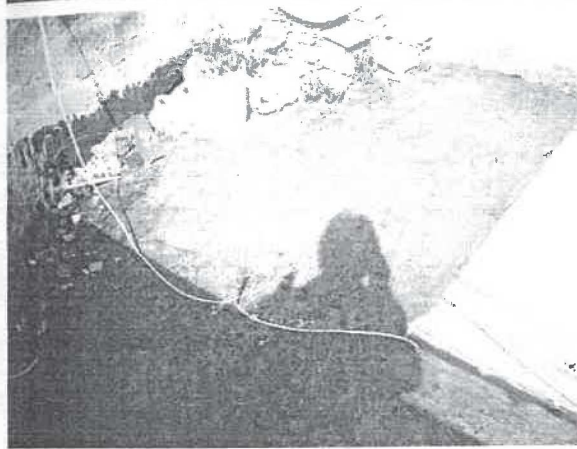
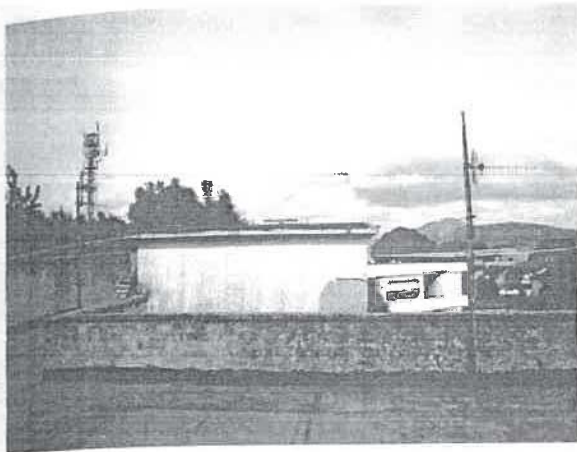
Pagina 19 di 42



**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT



R.G. n. 1090/06

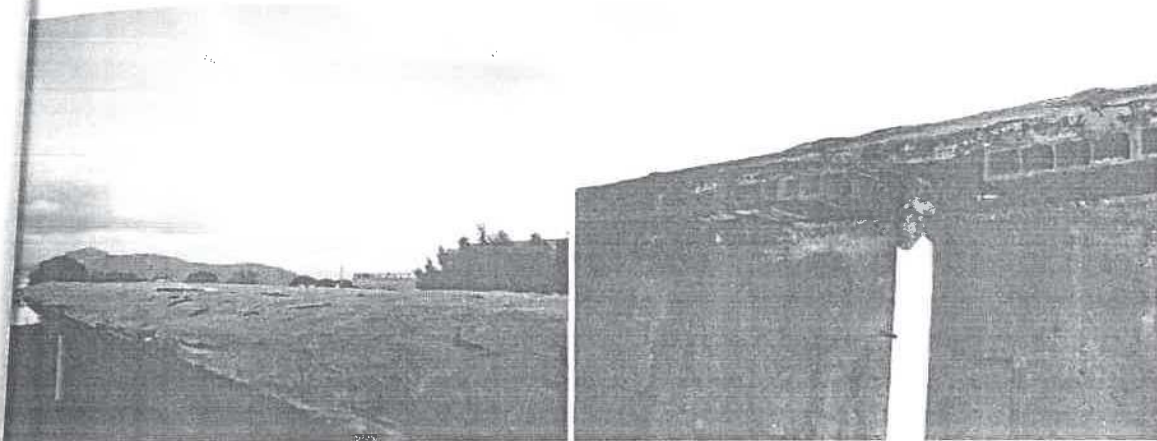
Novembre - 2010

Pagina 20 di 42

**Ing. Angelo Morlando**

Viale delle mimose, 58 – 81030 – Castel Volturno (CE)

TEL. / FAX : 081 509 70 39 – CELL. : 328 33 52 869 – E-MAIL: ANGELO.MORLANDO@FASTWEBNET.IT



R.G. n. 1090/06

Novembre - 2010

Pagina 21 di 42

