

17. 11. 2009

(1)

**TRIBUNALE DI NOLA (NA)
SEZIONE CIVILE**

Causa per Divisione Ereditaria

Rep. Gen. N.: 007160/04

promossa da [REDACTED]
contro coeredi [REDACTED]

Giudice Delegato

Dott.ssa Barbara Gargia

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

(COPIA PER IL GIUDICE DELEGATO)

Parte Attrice:

Sign. [REDACTED]

Avv.ti: Francesco e Luigi Ambrosio

Parte Convenuta:

Sig.ra [REDACTED]

Avv.: Pietro Sepe

C.T.P.: Geom. Felice Peluso

Geom Arturo Albano

Geom Biagio Santella

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Mariantonietta Petillo

Via San Paolo Bel Sito 61, 80035 Nola (Na) tel.fax: 0815122833



SOMMARIO

Premessa:	
QUESITI RICHIESTI, FASI DELLA CONSULENZA, PROVVEDIMENTI DEL GD;	PAG 3
Risposte ai Quesiti:	
QUESITO N°1: IDENTIFICAZIONE DELLA MASSA EREDITARIA;	PAG 5
▪ MASSA EREDITARIA ACCERTATA:	PAG 6
Risposte ai Quesiti:	
QUESITO N°2: DESCRIZIONE DEI BENI,	PAG 7
▪ RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA IN ALLEGATO N° 1	
▪ DESCRIZIONE GENERALE GRUPPO DI BENI ID 1.-LOCALITÀ FIUME-	PAG 8
▪ SCHEDADURA BENI ID 1	PAG 10
▪ DESCRIZIONE GENERALE GRUPPO DI BENI ID 2.- VIA SEDIARI-	PAG 16
▪ SCHEDADURA BENI ID 2	PAG 20
Risposte ai Quesiti:	
QUESITO N°1: VALORE ECONOMICO E APPARTENENZA;	PAG 27
QUESITO N°3: SEPARAZIONE DELLE MASSE EREDITARIE;	PAG 28
Risposte ai Quesiti:	
QUESITO N°3: COMODA DIVISIONE, VALORE QUOTE E CONGUAGLI IN DANARO:	
▪ VALORE ECONOMICO DELLE MASSE	PAG 32
QUESITO N°4: PIANO DI FRAZIONAMENTO;	PAG 28
▪ PROGETTO DIVISIONALE	PAG 34
Conclusioni	PAG 38
Appendice	
SINTESI DELLE RICERCHE PER I BENI SITI IN POGGIOMARINO ESCLUSI DALLA MASSA	PAG 40

PREMESSA

-QUESITI RICHIESTI-FASI DELLA CONSULENZA-PROVVEDIMENTI DEL GD-

In udienza del 08/05/2008, la sottoscritta Arch. Mariantonietta Petillo, con studio in Nola (Na), alla Via San Paolo Bel Sito 61, ha ricevuto incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio per la causa civile Rep. Gen. N.: 007160/04 di Divisione Ereditaria promossa dal Sig. ██████████

██████████ L'incarico conferitole ha richiesto la risposta ai quesiti in Ordinanza del 16/10/07 (ricevuta il 14/12/2007), e di seguito riportati:

1. *[... il c.t.u.] individui i beni oggetto delle masse da dividere, indicando per ciascuno di essi il valore economico, e ne verifichi l'attuale ed eventuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
2. *descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica o fotografica;*
3. *predisponga un progetto di comoda divisione, tenendo separate le due masse ereditarie, determinando il valore delle singole quote, con eventuali conguagli in denaro;*
4. *formuli altresì, un piano di frazionamento degli eventuali fondi- aderente al progetto divisionale- idoneo, in caso di approvazione del progetto, a consentire il concreto accatastamento (da compiersi, subordinatamente all'approvazione del progetto);*
5. *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
6. *Rilevi, infine, se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/02/'85 n.47 e succ modif.;*
7. *Determini le somme dovute agli altri coeredi, a titolo di rendiconto, da parte di coloro che risultino essere eventualmente nel possesso di alcuni beni;*

Nella stessa udienza per l'espletamento dell'incarico il C.T.U. è stato autorizzato:

- *all'uso di mezzi propri, ad acquisire documentazione presso pubblici uffici, e se necessario di avvalersi di un ausiliario.*

La consulenza ha avuto inizio il 17/06/2008 con un primo accesso di natura organizzativa, nel quale tutti i beni elencati nell'atto di citazione sono stati solo visionati, e' proseguita con lo studio dei documenti in fascicolo e le indagini catastali. Dal confronto fra quanto visionato e la documentazione in possesso, sono emerse numerose lacune, tali da conferire alla consulenza un carattere di particolare complessità. Tale natura ha portato il C.T.U. ad informare il Giudice Delegato circa lo stato della consulenza, che è comunque continuata, e richiedere un suo provvedimento per il prosieguo della stessa.

In udienza del 04/12/2008 il Giudice Delegato sentite le parti, in risposta alle informative presentate dal C.T.U. (in data 25/11/'08 e 04/12/'08), relativamente alle lacune nella documentazione, ha autorizzato lo stesso ad:

- *eseguire tutte le indagini presso gli uffici pubblici onde verificare la titolarità dei beni in capo al de cuius, invitando lo stesso a mantenere nella massa ereditaria solo i beni risultanti nella titolarità del de cuius.*

In udienza del 19/05/2009 il Giudice Delegato sentite le parti, in risposta all'ulteriori informativa presentate dal C.T.U. (in data 12/05/2009) circa le difficoltà di accertamento su uno dei beni oggetto di causa ha ribadito allo stesso gli ambiti della consulenza con il seguente provvedimento:

- *l'incarico conferito dovrà comprendere esclusivamente gli immobili dei quali sussiste il titolo di proprietà in capo al de cuius nonché quelli che, sulla base della consultazione dei Registri Immobiliari risultino intestati al de cuius (e perciò solo facenti parte dell'asse ereditario).*

La presente Relazione costituisce elaborato conclusivo della consulenza svolta, essa si compone anche di una *Appendice* in cui sono riportate delle note informative sui beni esclusi dalla massa ereditaria, e di n° 5 allegati "fuori testo" nei quali sono raccolti tutti gli atti della consulenza secondo questa disposizione:

ALLEGATO N° 1: DESCRIZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA DEI BENI;

ALLEGATO N° 2: ATTI DI PROPRIETA' DEI BENI (ATTI NOTARILI, CERTIFICATI IPOTECARI);

ALLEGATO N° 3: CERTIFICATI UFFICIO TECNICO COMUNALE E ATTI CATASTALI DEI BENI;

ALLEGATO N° 4: ATTI DELLA CONSULENZA-(COMUNICAZIONI ALLE PARTI VERBALI DI ACCESSO);

ALLEGATO N° 5: ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL CONSULETE TECNICO;

Con la consegna di tali elaborati presso la cancelleria, unitamente al fascicolo di causa, il C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Nola, 16/11/2009

IL C.T.U.



RISPOSTE AI QUESITI

-QUESITO 1- IDENTIFICAZIONE DELLA MASSA EREDITARIA

A seguito dei provvedimenti emessi dal Giudice Delegato, la massa ereditaria è stata indentificata con ricerche presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari, escludendo i beni che pur riconducibili al de cuius non risultano presso di essa trascritti.

Si ricorda che, i provvedimenti sono stati richiesti dal C.T.U., in quanto lo stesso ha riscontrato delle discrepanze tra, elenco dei beni presente nell'Atto di Citazione, i Dati Catastali in esso riportati, e quanto visionato nei vari accessi. Nel confronto è emerso che alcuni beni hanno subito espropri e vendite non documentate da nessun atto presente in fascicolo, ma soprattutto è emerso che l'atto di citazione non comprendeva tutti gli identificativi catastali dei beni facenti capo ai de cuius. Tale confusione nella documentazione fornita al C.T.U. ha comportato da parte dello stesso la necessità approfondire gli accertamenti previa autorizzazione del Giudice Delegato.

La metodologia adottata è stata quella di incrociare i dati acquisiti dalle visure ipotecarie a favore e contro il de cuius, con quelli catastali e con le trascrizioni in un procedimento a ritroso, quasi in una ricostruzione storica dei beni. La metodologia ha comportato spesso la necessità da parte del C.T.U. di acquisire copie di atti notarili in modo da chiarire, la dove era necessario, la corretta provenienza del bene ed eventuali diritti acquisiti o ceduti.

In conclusione il C.T.U afferma che:

- **L'elenco dei beni oggetto di causa presente nell'atto di citazione risulta incompleto**, esso si limita solo ad alcune delle proprietà riconducibili al de cuius, non fornisce l'identificativo catastale di tutti i beni ad esso appartenuti, non tiene conto di una compravendita effettuata dagli eredi precedentemente all'apertura della causa, ne degli espropri avvenuti su alcuni fondi.
- **Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U, la massa ereditaria è composta dai beni di seguito riportati in elenco.**
- Per la notevole quantità il C.T.U ha scelto, per semplificare la lettura, di elencare tali beni raggruppandoli in due gruppi in base alla comune localizzazione ed associando ad essi un numero identificativo ID. Pertanto il primo numero dell'identificativo ID indica il gruppo di appartenenza, ed il secondo numero la sequenza del suo elenco.
- Nella massa ereditaria rientra anche una quota residua di indennizzo per esproprio ancora in giacenza indicata come Bene Mobile.
- I beni esclusi dalla massa ereditaria sono riportati in elenco apposito, con le relative specifiche, e per uno di essi in Appendice sono riportati i risultati delle ricerche effettuate dal C.T.U. in modo da chiarire alle parti, nel loro interesse, le problematiche emerse e ancora aperte.

MASSA EREDITARIA COMPLESSIVA ACCERTATA:

ID 1: Beni siti in Palma Campania (Na), alla Via Abignente -Località Fiume:

- ID 1.1.: Terreno agricolo Catasto Terreni: fogl. 18 part. 811
- ID 1.2.: Terreno agricolo Catasto Terreni: fogl. 18 part. 809
- ID 1.3.: Terreno agricolo Catasto Terreni: fogl. 18 part. 807
- ID 1.4.: Fabbricato Rurale Catasto Terreni: fogl. 18 part. 78
- ID 1.5.: Edificio Residenziale Catasto Fabbricati: fogl. 18 part. 578
- ID 1.6.: Bene mobile: Indennità di esproprio depositata presso la Cassa Depositi e Prestiti

ID 2: Beni siti in Palma Campania (Na) alla Via Sediari:

- ID 2.1.: Abitazione Catasto Fabbricati: fogl. 6 part. 101 sub 2
- ID 2.2.: Abitazione Catasto Fabbricati: fogl. 6 part. 520 sub 2
- ID 2.3.: Suolo Catasto Terreni: fogl. 6 part. 191
- ID 2.4.: Abitazione non censita al Catasto Urbano
- ID 2.5.: Abitazione non censita al Catasto Urbano
- ID 2.6.: Abitazione Catasto Fabbricati: fogl. 6 part. 101 sub 1
- ID 2.7.: Suolo Catasto Terreni: fogl. 6 part. 192

BENI ESCLUSI DALLA MASSA EREDITARIA:

ID 3: Beni siti in Poggiomarino alla Via XXIV Maggio:

- ID 3.1: Abitazione senza identificativo catastale;
- ID 3.2: Camera senza identificativo catastale;

ID 4: Fondo Sito in Palma Campania Contrada Novesche foglio 18 part. 611

MOTIVAZIONE DELL'ESCLUSIONE:

Per i beni ID 3 siti in Poggiomarino, in fascicolo è presente l'Atto Notarile che attesta il passaggio dei beni al de cuius [redacted] tramite testamento paterno, ma esso è privo di dati catastali ed inoltre non vi è traccia di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Pertanto il C.T.U. secondo disposizioni del Giudice Delegato ha escluso dalla consulenza detti beni pur documentando le relative ricerche in *Appendice* alla presente.

Il bene ID 4 sito in Palma Campania Contrada Novesche risulta escluso dalla consulenza in quanto venduto dalle parti in causa e da i loro cugini, (rientranti per diritto nella proprietà), in data antecedente all'apertura della causa. Il CTU, constatato che, tale bene risultava ancora in atto di citazione, ha ritenuto opportuno verificare l'Atto di vendita richiedendone copia presso la Conservatoria ed allegandolo alla presente (in Allegato n°2).



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 2-DESCRIZIONE DEI BENI

QUESITO 2-RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA IN ALLEGATO N° 1

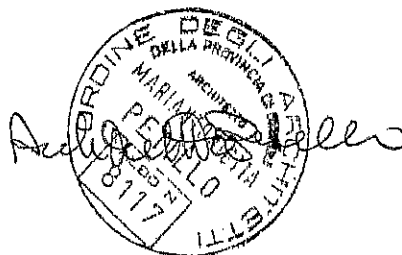
QUESITO 6-LEGITTIMITÀ URBANISTICA

In questo paragrafo sono riportate le descrizione dei beni della massa ereditaria accertata, attraverso una schedatura atta a semplificare la lettura degli elementi descrittivi del bene.

I beni sono schedati secondo l'elenco ID precedentemente indicato, sulla base di un raggruppamento, che ricordiamo è solo indicativo della localizzazione degli stessi. La schedatura include la risposta al Quesito n° 6, oltre alla descrizione della consistenza, della localizzazione, dei titoli di proprietà, e dei dati catastali.

Ogni schedatura è preceduta da una Descrizione Generale del "Gruppo", in modo da dare al lettore il quadro complessivo di tutto quanto è emerso dalle ricerche, in particolar modo riguardo la provenienza del bene descritto. La rappresentazione grafica e fotografica dei beni invece è raccolta nell'Allegato n°1.

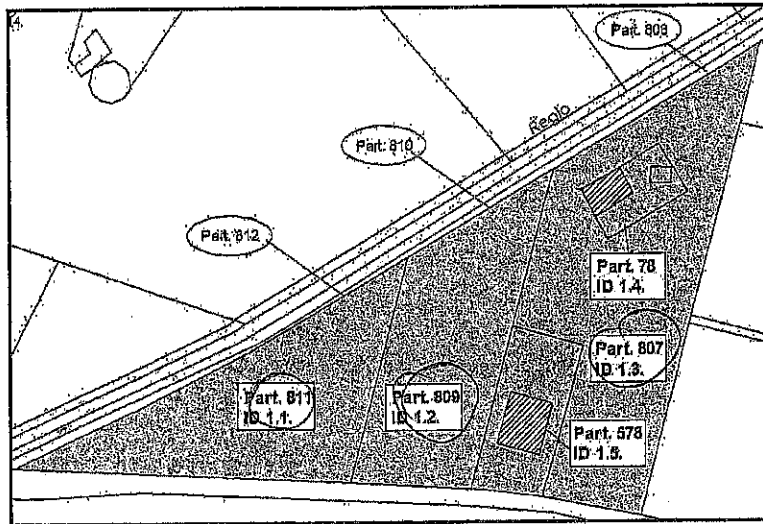
Tali descrizioni sono state realizzate sulla base di opportuni accessi documentati dai verbali riportati in Allegato n° 4. In tali accessi si è proceduto ad operazioni di misurazione e di rilievo fotografico. Inoltre ogni singolo bene è stato oggetto di opportune ingagini presso l'UTC, gli Uffici Catastali e quant'altro utile alle operazioni peritali richieste.



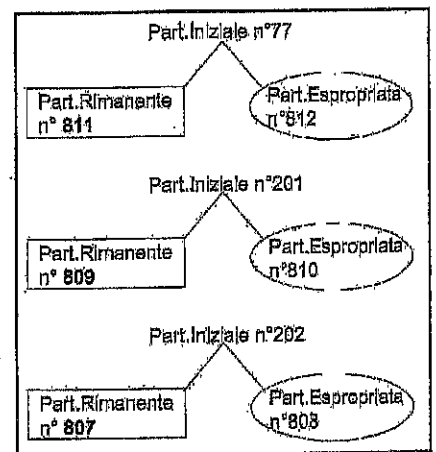
LOTTO 1

DESCRIZIONE GENERALE DEL GRUPPO DI BENI: ID 1

Nella località definita "Fiume" nel Comune di Palma Campania, a sud dello stesso, sono concentrati cinque dei beni oggetto di causa, costituiti da: tre fondi, un fabbricato rurale, una casa residenziale. I beni sono tutti confinanti fra loro e il grafico d'inquadramento riporta le relative particelle associate agli ID assegnati a supporto delle successive descrizioni.



Inquadramento



Schema Esproprio

Tale elenco, non è quello presente in Atto di Citazione che, per beni ricadenti in tale località, riporta solo un terreno ed un fabbricato residenziale. Le ricerche invece, hanno messo in luce che in Località Fiume, risultano in capo al de cuius [redacted] altri due terreni ed un fabbricato rurale. I fondi sono stati oggetto di esproprio da parte della Regione Campania, iniziato nell'anno 1981 e conclusosi con il Decreto Dirigenziale della Regione stessa n° 68 del 23/12/2004, di seguito indicato come Atto Conclusivo d'Esproprio, (in Allegato n° 2).

Come riportato nello schema, i fondi originari erano le particelle n° 77; 201; 202 da queste a seguito del frazionamento per esproprio sono state generate le particelle; n° 811; 809; 807; definite "rimanenti", in quanto rimaste in capo al de cuius dopo l'esproprio.

L'iter di espropriazione ha previsto un indennizzo iniziale, antecedente alla morte del de cuius, ed uno finale, stanziato con lo stesso Atto Conclusivo d'Esproprio, quindi successivo alla morte del de cuius, e pertanto rientrante nella massa ereditaria come bene mobile. Tale indennizzo risulta ancora in giacenza come attestato dal Certificato di Vigenza della Cassa Depositi e Prestiti (in Allegato n° 2); inoltre risulta in giacenza anche la quota spettante al colono di detti fondi e che ovviamente non rientra nella massa ereditaria.

Circa la titolarietà di questo gruppo di fondi, le ricerche presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari, ha messo in luce che l'esproprio stesso con i suoi atti, costituisce documento di titolarità delle particelle iniziali e di quelli rimanenti. In tali ricerche tuttavia è emerso che pur essendo tutti gli atti di esproprio regolarmente registrati, effettuando la ricerca per "oggetto" non vi è riscontro delle particelle rimanenti. Per il C.T.U. tale mancanza è dovuta al fatto che l'atto conclusivo di esproprio è redatto facendo riferimento non alle singole particelle interessate ma in generale a tutti gli atti di frazionamento appositamente avvenuti. Tale condizione non inficia la titolarità delle particelle rimanenti che è attestata dallo stesso documento Conclusivo di Esproprio, ed ancora oggi in capo al de cuius [REDACTED]

L'edificio residenziale invece, fu costruito su un ulteriore terreno di proprietà del de cuius, attiguo ai precedenti, e da questi donato alla Parte Convenuta come riportato nell'Atto del Notaio Cepparulo del 18/10/1995 presente in fascicolo. In merito, in riferimento alla Comparsa di Costituzione della Parte Convenuta presente in fascicolo, il C.T.U. precisa che l'Atto Notarile di riferimento cioè il già citato Atto del Notaio Cepparulo del 18/10/1995 esprime chiaramente la volontà di donazione dell'immobile, al tempo già costruito e censito al Catasto Urbano al foglio 18 part 578, non come erroneamente riporta la Comparsa di Costituzione che individua come oggetto di donazione il solo terreno su cui giace il fabbricato. Inoltre lo stesso Atto Notarile riporta in forma di dichiarazione del de cuius che l'edificio fu costruito in condizioni di irregolarità urbanistica per la quale lo stesso aveva al tempo già presentato domanda in sanatoria con il pagamento dei relativi oneri. Le verifiche in merito hanno accertato che la domanda è stata accolta, ma il Titolo Abilitativo non è stato ancora ritirato, (Allegato n° 3) e pertanto fino a quando l'iter amministrativo non viene concluso, l'edificio non può definirsi in condizioni di regolarità urbanistica.



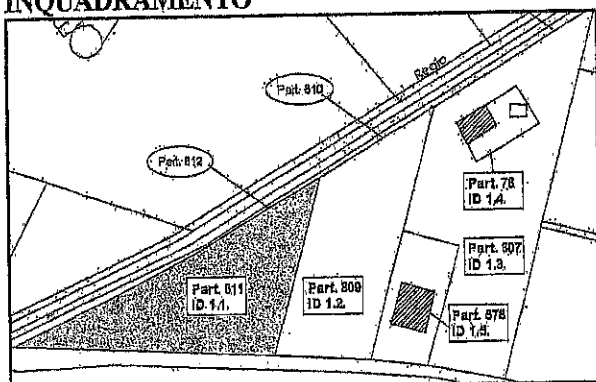
ID 1.1 TERRENO AGRICOLO SITO IN PALMA CAMPANIA (NA) LOCALITA' FIUME

INDIRIZZO Via Abignente Palma Campania - Località Fiume- (Na)

DATI CATASTALI

Catasto Terreni	Foglio:	18	Particella:	811	Qualità	Semin. Irrig.	Classe	2	Sup	1790 Ha are ca
	Intestato:	[REDACTED]								
	Redditi:	Domenicale:		39,29€		Agrario:		19,87 €		

INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE

Il fondo è il più piccolo dei tre oggetto di causa ricadenti nella località a carattere agricolo definita "Fiume" nel Comune di Palma Campania. La sua consistenza è stimata in 1790 mq, è servito da una strada comunale, non agevole, che immette sull'asse viario più grande che è Via Sarno. Confina ad Est con il fondo ID 1.2,a Nord e ad Ovest con il Canale Sarno reso praticabile, ed a Sud con la suddetta Strada Comunale. Il fondo non è coltivato anzi alla data dei sopralluoghi è risultato in condizioni di abbandono.

TITOLI DI PROPRIETA

Il bene è ancora in capo al de cuius, e proviene dal frazionamento di uno di maggiore consistenza foglio 18 part. 77 a seguito dell'esproprio da parte della Regione Campania con Decreto Dirigenziale n° 68 del 23-12-2004, che ne costituisce Titolo di Proprietà. La proprietà della particella originaria poi soppressa invece è attestata dall'Atto del Notaio G. Ariola in Marigliano del 08/01/1974, (in fascicolo ma illeggibile si veda Allegato n°2), con il quale [REDACTED] ha acquistato la particella originaria "per accorpamento" essendo il [REDACTED] già proprietario dei terreni a confine all'epoca indicati come foglio 18 part.ile 78; 201; 202.

STATO DI POSSESSO

Il bene è detenuto, ma non utilizzato, dalla Parte Convenuta la [REDACTED]

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il terreno ricade in Zona E Agricola Normale con Vincolo di Rispetto Stradale come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palma Campania il 03/12/2008 Allegato n°3



ID 1.2 TERRENO AGRICOLO SITO IN PALMA CAMPANIA (NA) LOCALITA' FIUME

INDIRIZZO Via Abignente

DATI CATASTALI										
Catasto Terreni	Foglio:	18	Particella:	809	Qualità	Semin. Irrig.	Classe	2	Sup	18 40 ha are ca
	Intestato:	[REDACTED]								
	Redditi:	Domenicale:			40 39 €		Agrario:		14 25 €	

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE
 Il fondo è interposto agli altri beni oggetto di causa ricadenti nella Località "Fiume" del Comune di Palma Campania. La sua consistenza è stimata di 1840 mq, confina infatti ad Ovest con il bene ID 1.1.ed ad Est con l'ID 1.5. e l'ID 1.3. mentre a Nord con il Canale Sarno ed a Sud con la Strada Comunale che costituisce l'accesso principale a tutti i beni di questo gruppo, e che immette sulla asse viario più grande che è Via Sarno. Anche questo fondo non è coltivato anzi alla data dei sopralluoghi è risultato in condizioni di abbandono.

TITOLI DI PROPRIETA
 Il bene è ancora in capo al de cuius, e proviene dal frazionamento di un fondo di maggiore consistenza foglio 18 part. 201 a seguito dell'esproprio da parte della Regione Campania Decreto Dirigenziale n° 68 del 23-12-2004, che ne attesta oggi la proprietà. La proprietà della particella originaria invece è attestata dall'atto del Notaio A. Crisci in Nola del 15/12/1965 (in Allegato n°2)

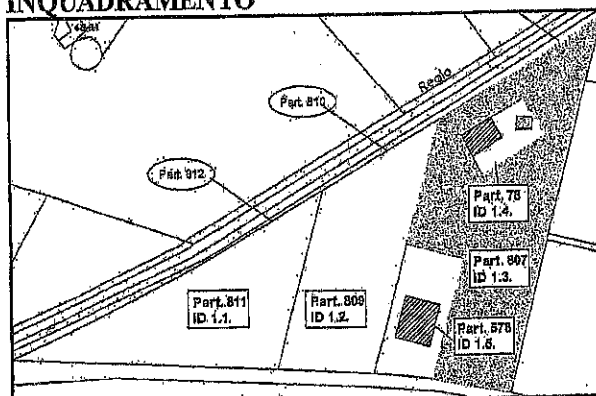
STATO DI POSSESSO
 Il bene è detenuto ma non utilizzato dalla Parte Convenuta la [REDACTED]

DESTINAZIONE URBANISTICA
 Il terreno ricade in Zona E Agricola Normale con Vincolo di Rispetto Stradale come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palma Campania il 05/05/2009 (in Allegato n° 3)



ID 1.3		TERRENO AGRICOLO SITO IN PALMA CAMPANIA (NA) LOCALITA' FIUME								
INDIRIZZO		Via Abignente								
Catasto Terreni	Foglio:	18	Particella:	807	Qualità	Semin. Irrig.	Classe	2	Sup	35 21 ha are ca
	Intestato:	[REDACTED]								
	Redditi:	Domenicale:			77,28 €	Agrario:			27,28 €	

INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE

Il fondo ID 1.3, è il più grande del gruppo di beni ricadenti nella Località "Fiume" del Comune di Palma Campania, la sua consistenza è stimata di 3521 mq. Confina ad Ovest con il bene ID 1.2, e ad Est con l'ID 1.5, a Nord con il Canale Sarno e a Sud con la Strada Comunale e che immette su Via Sarno. Nel fondo ricade il fabbricato rurale riportato in ID 4. Le condizioni di questo fondo sono le medesime del gruppo: non risulta coltivato ed in condizioni di abbandono.

TITOLI DI PROPRIETA'

Il bene è ancora in capo al de cuius, e proviene dal frazionamento del fondo di maggiore consistenza foglio 18 part. 202 a seguito dell'esproprio da parte della Regione Campania con Decreto Dirigenziale n° 68 del 23-12-2004 che ne attesta la proprietà. Le ricerche del titolo di proprietà della particella iniziale, per verificare eventuali diritti annessi al fondo non hanno dato esito, con molta probabilità [REDACTED] o ha ereditato dal genitor [REDACTED] (nonno delle parti in causa). La proprietà iniziale è comunque documentata dall'Atto del Notaio G. Ariola in Marigliano del 08/01/1974, (in fascicolo illeggibile si veda Allegato n° 2)

STATO DI POSSESSO

Il bene è detenuto ma non utilizzato dalla Parte Convenuta la Sig.ra [REDACTED]

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno ricade in Zona E Agricola Normale con Vincolo di Rispetto Stradale come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palma Campania il 05/05/2009 (in Allegato n° 3)



ID 1.4	FABBRICATO RURALE SITO IN PALMA CAMPANIA (NA) LOCALITA' RIUME
---------------	--

INDIRIZZO	Via Abignente
------------------	---------------

Catasto Terreni	Foglio:	18	Particella:	78	Qualità Clas.	Fabbricato Rur.	Superf	3.06 ha are ca
	Intestato:	[REDACTED]						

INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE

L'edificio ricade nel fondo ID 1.3. a cui è associato pur avendo, degli identificativi catastali propri. E' posizionato a Nord del terreno ID 1.3. in prossimità del percorso viario interno che immette su Via Nuova Sarno. Su tale lato è separato dalla strada da una recinzione con cancello, mentre nel lato Sud non vi sono separazioni dal fondo in cui ricade, tuttavia su questo lato un muro basso ne limita la pavimentazione esterna. Internamente il fabbricato composto da tre vani tra loro comunicanti, due di altezza uguale coperti a volte, l'atro di altezza minore coperto in lamiera; quest'ultimo deve essere stato realizzato successivamente come si evince dall'analisi del sistema costruttivo. I due vani principali infatti, sono realizzati in muratura con spessi basamenti e coperti a volte a vela, il terzo vano invece, è realizzato in modo approssimativo con muri di mattoni forati, e non rifiniti, come la copertura, in lamiera gregata fissata su piccole travi in ferro. Da tale analisi si è concluso che il nucleo in muratura costituisce il nucleo originario più antico a cui è stato aggiunto il terzo vano.

CONSISTENZA E SERVIZI

La superficie utile complessiva del fabbricato è di: 70 mq a cui si aggiunge l'area pertinenziale. Il fabbricato non gode di approvvigionamento idrico, ne di smaltimento delle acque, ma è servito dalla linea elettrica. Nell'area pertinenziale al bene è presente un antico pozzo prosciugato riportato anche nelle mappe catastali. E sempre dalle mappe catastali e dai riscontri in loco si è constatato che in precedenza sull'ala Ovest era presente un forno successivamente abbattuto.

TITOLI DI PROPRIETA

L'edificio segue le vicende del terreno su cui ricade che oggi è la particella 807 ID 1.3.

STATO DI POSSESSO:

Il bene è detenuto dalla Parte Convenuta, la [REDACTED] la quale ha dichiarato di aver dato in uso il bene a persona esterna alla causa al fine di svolgere attività artigianali, specificando che per tale utilizzo non riscuote nessun onere, e la concessione è A titolo di "favore". Dal sopralluogo effettuato il 10/03/2009 infatti, il C.T.U. ha riscontrato che il bene è utilizzato per attività artigianali da persona esterna alla causa, lo stesso ha provveduto per quanto è possibile ad effettuare dei riscontri sulla veridicità di quanto dichiarato ma per la circostanza dei fatti non ha ottenuto nessun risultato.

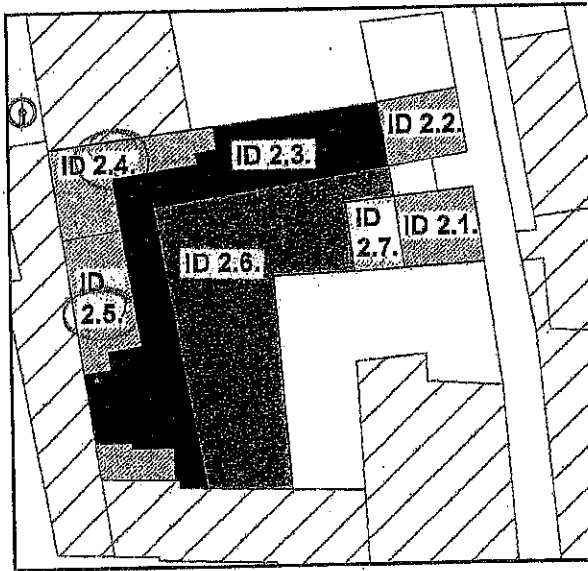
DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato ricade in Zona E Agricola Normale come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palma Campania il 05/05/2009 (in Allegato n° 3)



DESCRIZIONE GENERALE DEL GRUPPO DI BENI: ID 2.

Alla Via Sediari nel Comune di Palma Campania, nel nucleo più antico della cittadina, sono collocati, all'interno di una corte comune, altri sette beni oggetto di divisione. Il grafico d'inquadramento, riporta le relative particelle associate agli ID assegnati, inoltre lo stesso evidenzia, in sintesi, anche la loro titolarità.



Inquadramento

IDENTIFICATIVI	TITOLARI
ID 2.1. = fogl. 6 Part 101 Sub 2	
ID 2.2. = fogl. 6 Part 520 Sub 2	
ID 2.3. = fogl. 6 Part 191	
ID 2.4. = bene non censito	
ID 2.5. = bene non censito	
ID 2.6. = fogl. Part. 192	
ID 2.7. = fogl Part. 101 Sub 1	

Schema ID e Titolari

Sintetizzare i risultati delle ricerche, riguardo l'accertamento della titolarità non risulta semplice, per tale complessità il C.T.U. ha avuto la necessità di creare dei quadri sinottici, sia per schematizzare le provenienze dei beni, sia per la genealogia della [redacted], senza tale schemi la lettura degli atti notarili relativi ai beni oggetto di descrizione risulta incomprensibile.

I beni in oggetto, provengono sia dal ramo materno, che da quello paterno delle parti in causa, su quest'ultimo poi, gravano dei diritti di terzi esterni alla causa, ma facenti parte dello stesso ramo familiare. Infatti mentre per gli identificativi ID 2.6. e ID 2.7. le ricerche hanno dimostrato che la titolarità è ancora in capo alla [redacted] (madre delle parti in causa) che li ha acquistati con l'Atto del Notaio R. Cepparulo del 11/11/1988 (in Allegato n°2), i restanti identificativi ID2.1, ID2.2, ID2.3., al seguito della denuncia di successione, risultano in capo alle parti in causa, ma essi non sono gli unici proprietari, con loro anche dei cugini del ramo paterno di seguito definiti "eredi della [redacted]"

Il documento chiave per comprendere tali diritti, (non essendoci in merito le volontà testamentarie del de cuius delle parti in causa), è l'Atto del Notaio A. Crisci del 23/05/1966

presente in fascicolo, per la lettura del quale si consiglia la visione dei quadri sinottici di seguito riportati. L'Atto esprime la volontà testamentaria di [redacted] (nonno paterno delle parti in causa) per i beni ID 2.1., ID 2.2., ID 2.3., ma al contempo l'atto è anche di cessione delle quote ricevute dai figli di questi, ad uno solo di essi il [redacted] (padre delle parti in causa), che diventa così proprietario degli ID 2.1., ID 2.2., ID 2.3., ma non esclusivo.

Infatti, sempre lo stesso atto riporta che gli ID 2.1. e ID 2.2., distinti catastalmente ma intesi come un unico bene, erano in origine di proprietà comune di [redacted] (nonni paterni delle parti in causa) per $\frac{1}{2}$ ciascuno, mentre l'ID 2.3. era di esclusiva proprietà della [redacted] assieme al terreno di contrada Novesche già escluso dalla massa ereditaria perché venduto. Lo stesso Atto Notarile precisa che al decesso della Signora [redacted] la sua quota di proprietà di un $\frac{1}{2}$ dell'ID 2.1. e ID 2.2. (intesi come una unica proprietà), più l'intera proprietà dell'ID 2.3. era già stata devoluta per successione legittima ai figli; di questi, sei erano ancora in vita ed una, la [redacted] era già deceduta e quindi per lei gli eredi. L'atto precisa che, la quota spettante agli eredi [redacted] sull'eredità [redacted] "resta accantonata". Al contempo lo stesso Atto Notarile esprime la volontà testamentarie del [redacted] per la sua $\frac{1}{2}$ quota di proprietà degli ID 2.1. e ID 2.2. nei confronti dei figli e degli eredi della defunta [redacted] specificando che per questi ultimi: "*i figli penseranno a soddisfare*". L'Atto Notarile, si conclude poi con la cessione di tutte delle quote ereditarie dei [redacted] al tempo in vita, a favore di uno solo di essi [redacted]. Da una attenta lettura della Nota di Trascrizione, (presente in fascicolo), dell'Atto Notarile precedentemente descritto, risulta evidente che mentre l'eredità [redacted] consistente in $\frac{1}{2}$ degli ID 2.1. e ID 2.2. e dell'intero ID 2.3. è stata divisa tra sette figli comprendendo così la quota per gli eredi della defunta [redacted], l'eredità di [redacted] stata divisa solo tra i figli in vita, escludendo così gli eredi [redacted]. Stando alla Nota di Trascrizione, [redacted] è divenuto proprietario di $\frac{6}{7}$ di $\frac{1}{2}$ per l'eredità [redacted] più $\frac{6}{6}$ di $\frac{1}{2}$ per l'eredità [redacted]. Tale particolare divisione trova riscontro ma soprattutto chiarisce le quote di successione pagate dalle parti in causa per l'eredità complessiva del loro de cuius [redacted]. Tali beni infatti sono gli unici della massa ereditaria per i quali le parti in causa risultano titolari avendone pagato i diritti di successione.

In conclusione: ad oggi le parti in causa sono proprietari, dei beni siti in Via Sediari, assieme agli eredi della [redacted] secondo le seguenti ripartizioni:

- per gli ID 2.1. ed ID 2.2. quota pari a $\frac{78}{84}$ equivalente a $\frac{13}{14}$ alle parti in causa e una quota pari a $\frac{6}{84}$ equivalente a $\frac{1}{14}$ agli eredi di [redacted]
- per l'ID 2.3. invece i diritti sono di $\frac{6}{7}$ alle parti in causa e di $\frac{1}{7}$ agli eredi di [redacted]

Va inoltre chiarito che l'ID 2.3. in origine era un orto, successivamente edificato con regolari Licenze Edilizie, rilasciate al de cuius [redacted] negli anni 1968, e nel 1974, (in Allegato n° 3) per la costruzione degli ID 2.4. e ID 2.5. Questi edifici non risultano censiti presso il Catasto Urbano, ed inoltre sono stati successivamente ampliati senza titoli abilitativi, ed attualmente sono utilizzati da due dei germani [redacted] in causa. Pertanto l'ID 2.3. inteso come suolo risulta ridotto rispetto all'origine perché deve considerarsi scorporato dagli edifici costruiti. Inoltre la titolarità dei beni ID 2.4. e ID 2.5., stando alla documentazione analizzata precedentemente, deve intendersi come estensione di quella del suolo ID 2.3., quindi in capo a tutte le parti in causa come eredi di [redacted] oltre che agli eredi della sorella [redacted] secondo la stessa ripartizione del suolo su cui ricadono.

Su tali beni inoltre, dalle ricerche è emerso che, grava Ipoteca Legale a favore della "Gest Line s.p.a." (in Allegato 2) contro alcuni degli eredi in causa quali

- [redacted] Ipoteca Legale per i beni: ID 2.1. e ID 2.2. ed ID 2.3.;
- [redacted] Ipoteca Legale per i beni: ID 2.1. e ID 2.2.;
- [redacted] Ipoteca Legale per i beni: ID 2.1. e ID 2.2. ed ID 2.3.;

oltre che:

- [redacted] Ipoteca Legale per i beni: ID 2.1. e ID 2.2. ed ID 2.3.

quale erede ella [redacted] il C.T.U. non ha approfondito la ricerca in merito a tali ipoteche di cui va in primis valutata la validità, aspetto che esula dal mandato.





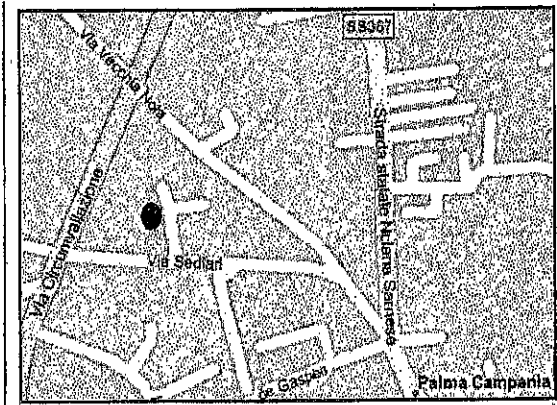
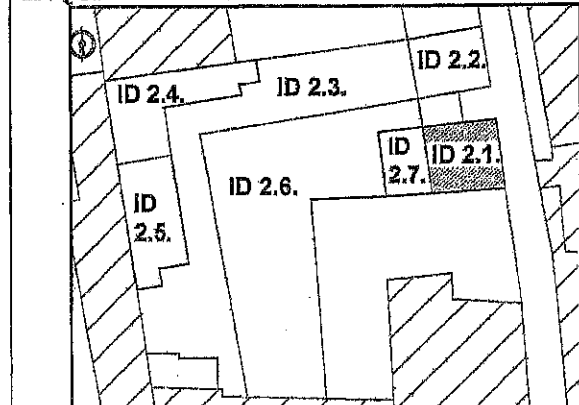
ID 2.1.	ABITAZIONE IN PALMA CAMPANIA (NA) ALLA VIA SEBIARI
----------------	---

INDIRIZZO	Via Sediari 107
------------------	-----------------

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati	Foglio: 5	Part. 101	Sub 2	Categ. A/5	Classe 3	Consistenza 1 vani
	Intestato:					
	Rendita: 25,51 €					
	Grafici È CENSITA LA PIANTA MA LA PARTICELLA NON È INSERITA IN MAPPA					

INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE

La zona in cui ricadono i beni in oggetto di descrizione è una delle più antiche del comune di Palma Campania e da considerarsi una zona centrale a carattere residenziale. L'ID in oggetto è composto da un singolo vano a piano terra a cui si acce da un unico ingresso posto sulla strada. Il vano è dotato di una soffitta sovrastante adibita a deposito a cui si può accedere esclusivamente dall'esterno attraverso un vano/finestra, per tale accesso non vi sono scale di collegamento fisse ma va apposta appositamente una scala removibile; per tale motivo la soffitta non è stata ispezionata. Tale tipologia inquadra l'edificio come un antico edificio rurale che con il tempo è risultato urbanizzato. Anche la tipologia costruttiva risponde a questa definizione essendo l'edificio realizzato in muratura di tufo. Le condizioni esterne del bene sono discrete al contrario di quelle interne che versa in condizioni di deterioramento.

CONSISTENZA E SERVIZI

Il vano è di circa 28,50 mq, non è stato possibile rilevare il vano soprastante per in motivi riportati in descrizione lo stesso è stato stimato in 27,50 mq. Il vano è dotato di linea elettrica e dall'adduzione idrica ma non dallo smaltimento delle acque bianche e nere che avviene attraverso un pozzo collocato nella corte comune. Il vano non è dotato di servizi igienici interni, chi lo utilizza usufruisce di un servizio igienico esterno ricavato abusivamente nella corte comune a confine con l'ID 2.4.

TITOLI DI PROPRIETA

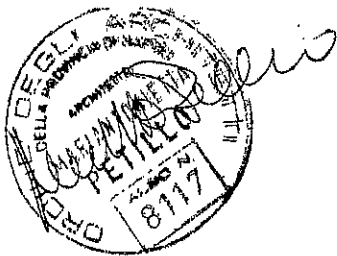
Atto di Donazione e Vendita presente in fascicolo redatto dal Notaio A. Crisci in Nola del 23/05/1966. Titolarità attestata in capo alle parti in causa più gli eredi della Sig. [redacted] Per i dettagli si rimanda alla descrizione generale Sul bene grava Ipoteca Legale a favore della "Gest Line" contro alcuni coeredi in causa, ed un erede del [redacted]

STATO DI POSSESSO:

Il bene è detenuto dal [redacted] che ne usufruisce assieme alla sua famiglia

REGOLARITÀ URBANISTICA

Costruzione antecedente alle norme urbanistiche del 1942. La mancanza dell'inserimento della particella in mappa catastale non ha consentito la Certificazione Urbanistica da parte del Comune. Tuttavia è attestato che l'intera area ricade in Zona B Residenziale Esistente e di Completamento.



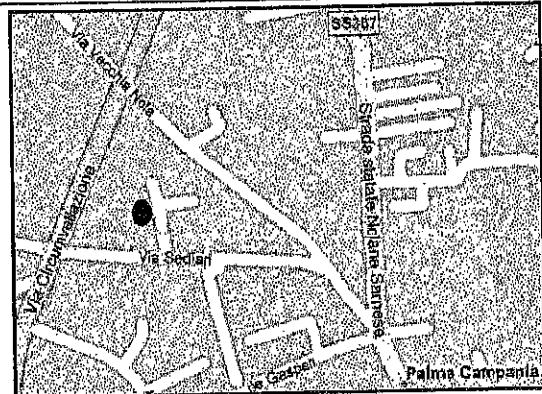
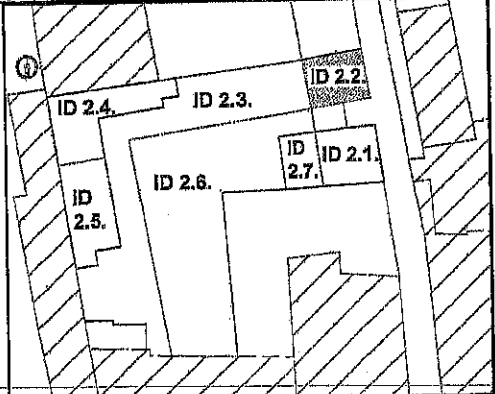
ID 2.2: ABITAZIONE IN PALMA CAMPANIA (NA) ALLA VIA SEDIARI

INDIRIZZO Via Sediari 108

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati	Foglio:	6	Part.	520	Sub	2	Categ.	A/5	Classe	3	Consistenza	1 vani
	Intestato:											
	Rendita:	20,51 €										
	Grafici	È CENSITA LA PIANTA MA LA PARTICELLA NON È INSERITA IN MAPPA										

INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE

L'ID in oggetto affianca il precedente ma è da esso separato dal viale di accesso alla corte comune. Anche questo bene in origine aveva carattere rurale era costituito da un solo vano dotato, come lo descrive l'Atto Notarile del 1966 di un "pennatone" espressione tipica locale con il quale si identificava il ricovero per animali ed attrezzi adiacente all'abitazione. Oggi l'antico ricovero è stato adibito con opportune modifiche a cucina ed il vano a camera da letto, i due ambienti sono comunicanti, e vi si accede sia dalla strada, sia dalla corte attraverso la cucina stessa. Esternamente invece, addossato al locale cucina è stato ricavato un deposito in lamiera gregata. La copertura è piana per il vano più antico e risulta anche più alta, mentre la cucina ha copertura inclinata e di altezza inferiore. Le condizioni esterne sono discrete, mentre quelle interne sono ottime sia nelle finiture che nella manutenzione.

CONSISTENZA E SERVIZI

Con le modifiche apportate all'antico ricovero adiacente, la consistenza catastale risulta aumentata rispetto a quella censita. La superficie complessiva degli ambienti è di 42 mq, gli stessi sono dotati di linea elettrica e dall'adduzione idrica ma non dallo smaltimento delle acque bianche e nere che avviene attraverso pozzo comune collocato nella corte comune. Il vano non è dotato di servizi igienici interni, chi lo utilizza usufruisce di servizio igienico esterno ricavato abusivamente nella corte comune

TITOLI DI PROPRIETA

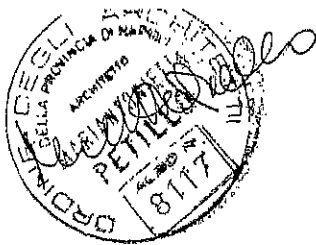
Atto di Donazione e Vendita presente in fascicolo redatto dal Notaio A. Crisci in Nola del 23/05/1966. Titolarità attestata in capo alle parti in causa più gli eredi della [redacted] Per i dettagli si rimanda alla descrizione generale. Sul bene grava Ipoteca Legale a favore della "Gest Line" contro alcuni coeredi in causa, ed un erede della [redacted]

STATO DI POSSESSO:

Il bene è detenuto dalla famiglia del [redacted]

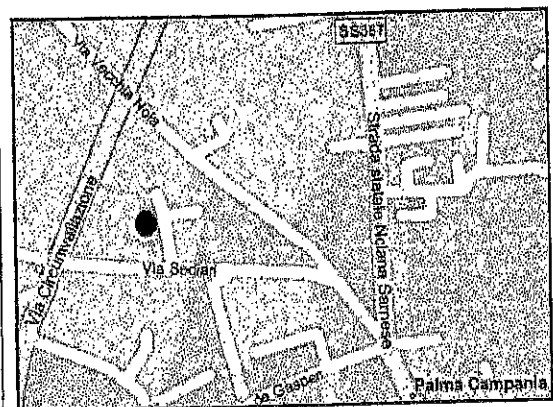
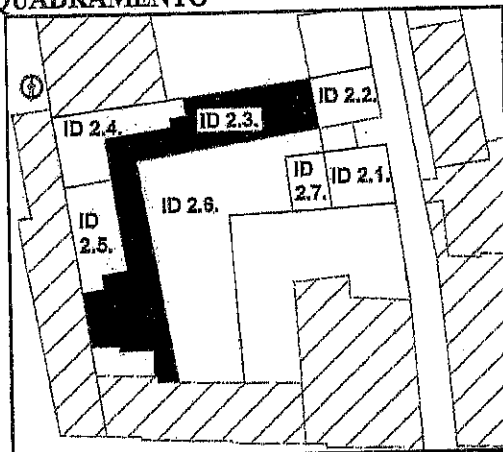
REGOLARITÀ URBANISTICA

Costruzione antecedente alle norme urbanistiche del 1942. La mancanza d'inserimento della particella in mappa catastale non ha consentito la Certificazione Urbanistica da parte del Comune. Tuttavia, è attestato che l'intera area ricade in Zona B Residenziale Esistente e di Completamento.



ID 2.3.		SUOLO IN PALMA CAMPANIA (NA) ALLA VIA SEDIARI								
INDIRIZZO		Via Sediari								
DATI CATASTALI										
Catasto Terreni	Foglio:	6	Particella:	191	Qualità	Semin. Arb. Irrig.	Classe	1	Sup	03 60
	Intestato									
	Redditi:	Domeni				7,72 €	Cagatiu:		2,42 €	

INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE

La zona in cui ricadono i beni in oggetto di descrizione è una delle più antiche del comune di Palma Campania e da considerarsi una zona centrale a carattere residenziale. L'ID in oggetto costituisce parte della corte comune come specificato nella descrizione generale, ed oggi risulta parzialmente edificato. La superficie non risulta ne pavimentata ne asfaltata.

CONSISTENZA E SERVIZI

La consistenza catastale di questo terreno oggi è ridotta rispetto al censimento iniziale esso infatti risulta parzialmente edificato. Ad oggi la sua consistenza scorporata della superficie edificata è stimata di circa 207 mq. Sul terreno inoltre al confine sud è stato realizzato un piccolo ricovero per animali in pietra e lamiera gregata. La corte non è dotata di impianto di illuminazione ne di ulteriori servizi

TITOLI DI PROPRIETA

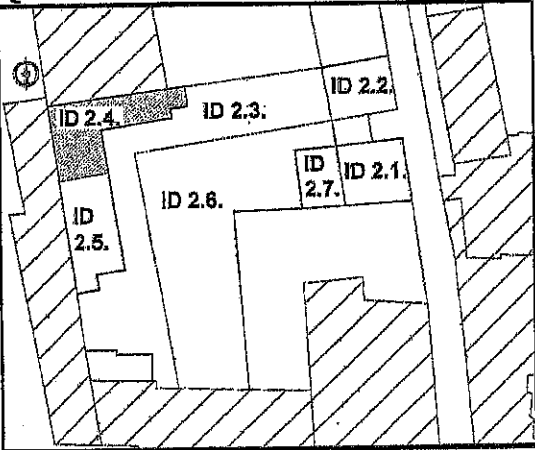
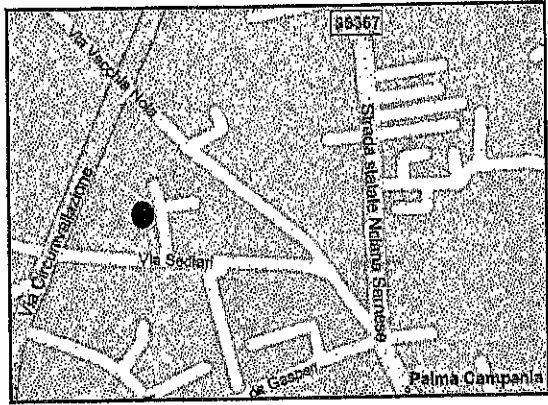
Atto di Donazione e Vendita presente in fascicolo redatto dal Notaio A. Crisci in Nola del 23/05/1966. Titolarità attestata in capo alle parti in causa più gli eredi della [redacted]. Per i dettagli si rimanda alla descrizione generale. Sul bene grava Ipoteca Legale a favore della "Gest Line" contro alcuni coeredi in causa, ed un erede della [redacted].

STATO DI POSSESSO:

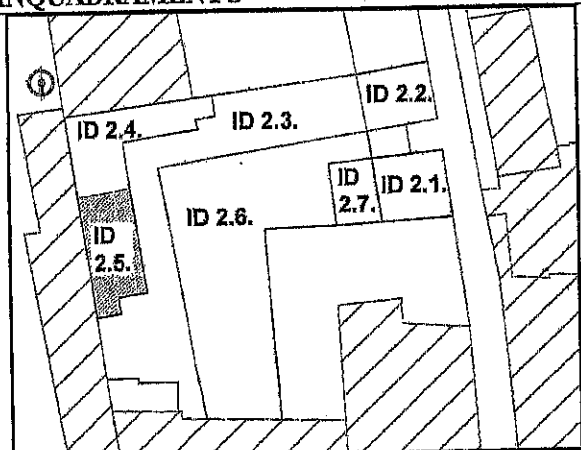
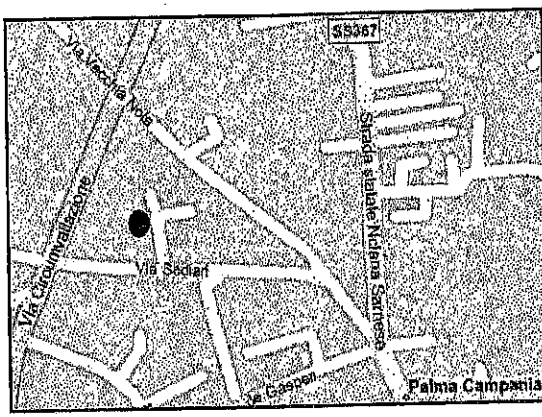
Costituendo la corte comune il bene è usufruito da tutti i germani [redacted] ivi residenti.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il Certificato Urbanistico del Comune di Palma Campania del 3/12/2008 (in Allegato n° 3) attesta che la particella ricade in Zona B Residenziale Esistente e di Completamento

ID 2.4.	ABITAZIONE NON CENSITA IN PALMA CAMPANIA (NA) ALLA VIA SEDIARI
INDIRIZZO	Via Sediari 101
DATI CATASTALI	
Bene non censito	
INQUADRAMENTO	
	
DESCRIZIONE L'ID in oggetto è collocato nell'angolo Nord della corte è formato da due corpi di diversa altezza disposti a "L", realizzati in fasi diverse. Gli ambienti si presentano tutti a piano terra separati dal livello della corte da pochi e piccoli gradini le condizioni esterne ed interne sono ottime sia nelle finiture che nella manutenzione. Addossato al Lato Est del bene, è stato ricavato un ulteriore servizio igienico non comunicante con questo bene ed utilizzato dai detentori dei beni ID 1.1. ed ID 2.2.	
CONSISTENZA E SERVIZI Si compone di due camere una adibita a letto ed una a Zona Giorno, oltre la cucina, ed il servizio igienico, per un totale di superficie utile di circa 74,30 mq., tuttavia la parte commerciabile è solo quella realizzata con Licenza Edilizia e corrisponde a circa 53 mq (in Allegato n° 1; e n° 3). Come gli altri beni è dotata di adduzione elettrica ed idrica ma non vi è lo smaltimento delle acque che avviene attraverso pozzo presente nella corte comune.	
TITOLI DI PROPRIETA La proprietà accertata è quella del suolo su cui è stato edificato il bene l'ID 2.3, in capo alle parti in causa più gli eredi della ██████████ Per i dettagli si rimanda alla descrizione generale	
STATO DI POSSESSO: Il bene è detenuto dal ██████████ che lo utilizza come abitazione per se e la sua famiglia	
REGOLARITÀ URBANISTICA L'edificio è stato costruito con regolare Licenza Edilizia rilasciata al de cuius nel 1968. Il bene corrisponde solo in parte al progetto, l'ala nord quella in cui è la cucina ed il W.C. risulta costruita senza titoli abilitativi. Ad oggi non essendo il bene censito non si ha un certificato urbanistico tuttavia essendo il bene costruito sulla particella ID 2.3, per la quale si ha certificazione, si deduce che il bene ricade nella stessa zonizzazione che è Zona B Residenziale Esistente e di Completamento.	



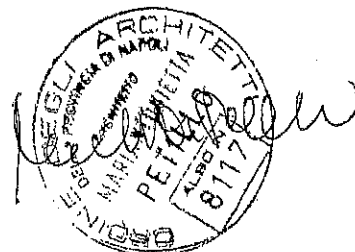
ID 2.5.	ABITAZIONE NON CENSITA IN PALMA CAMPANIA (NA) ALLA VIA SEDIARI
INDIRIZZO	Via Sediari 103
DATI CATASTALI	
Bene non censito	
INQUADRAMENTO	
	
DESCRIZIONE	
L'ID in oggetto è addossato al confine Nord Ovest della corte, e confina a Nord con l'ID 2.4. pertanto le uniche aperture sono sulla corte comune. Come il fabbricato confinante è separato dalla corte da pochi e piccoli gradini le condizioni interne ed esterne sono ottime sia per la manutenzione che per le finiture.	
CONSISTENZA E SERVIZI	
Si compone di una camera da letto, più cucina adibita anche a soggiorno, sul lato sud dell'abitazione è stato ricavato un piccolo servizio igienico comunicante internamente con la cucina. La superficie totale utile commerciabile ad esclusione del W.C. abusivo è di circa -50 mq.	
TITOLI DI PROPRIETA	
La proprietà accertata è quella del suolo su cui è stato edificato il bene l'ID 2.3. in capo alle parti in causa più gli eredi della ██████████ Per i dettagli si rimanda alla descrizione generale	
STATO DI POSSESSO:	
Il bene è detenuto dal ██████████ che lo utilizza come abitazione per se e la sua famiglia	
REGOLARITÀ URBANISTICA	
L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n° 34 del 1974 rilasciata al de cuius. Il bene corrisponde nelle linee generali al progetto, il W.C. risulta costruito senza titoli abilitativi. Ad oggi non essendo il bene censito non si ha un certificato urbanistico tuttavia essendo il bene costruito sulla particella ID 2.3. per la quale si ha Certificazione, si deduce che il bene ricade nella stessa zonizzazione che è Zona B Residenziale Esistente e di Completamento	



ID 2.6.		SUOLO IN PALMA CAMPANIA (NA) ALLA VIA SEDIARI								
INDIRIZZO		Via Sediari 103								
DATI CATASTALI										
Catasto Terreni	Foglio:	6	Particella:	192	Qualità	Semin. Arb. Irrig.	Classe	1	Sup	02 60
	Intestato:	[REDACTED]								
	Redditi:	Domenicale:	5,57 €		Agrario:		1,75 €			
INQUADRAMENTO										
DESCRIZIONE										
L'ID in oggetto assieme al già descritto ID 2.3, costituisce la corte comune su cui affacciano i beni appartenenti a questo gruppo. Tra le due particelle non vi è delimitazione, e la superficie non risulta né pavimentata né asfaltata.										
CONSISTENZA E SERVIZI										
La corte non è dotata d'impianto di illuminazione né di ulteriori servizi.										
TITOLI DI PROPRIETA										
La titolarità di questo bene è accertata ancora oggi in capo alla [REDACTED] per Atto di Acquisto redatto dal Notaio R. Cepparulo in Poggiomarino (Na) il 15/11/1988.										
STATO DI POSSESSO:										
Costituendo la corte comune, il bene, è usufruito da tutti i [REDACTED] ivi residenti.										
REGOLARITÀ URBANISTICA										
Il Certificato Urbanistico del Comune di Palma Campania del 5/05/2009 (in Allegato n° 3) attesta che la particella ricade in Zona B Residenziale Esistente e di Completamento										



ID 2.7.	ABITAZIONE IN PALMA CAMPANIA (NA) ALLA VIA SEDIARI											
INDIRIZZO	Via Sediari											
DATI CATASTALI												
Catasto Fabbricati	Foglio:	6	Part.	101	Sub	1	Categ.	A/5	Classe	3	Consistenza	1 vani
	Intestato:	[REDACTED]										
	Rendita:	25,51 €										
	Grafici	NON SUSSISTE PIANTA CATASTALE NE L'INSERIMENTO DELLA PARTICELLA IN MAPPA										
INQUADRAMENTO												
DESCRIZIONE												
<p>L'ID in oggetto di descrizione si compone di un solo vano adibito a deposito, confinante sull'ala Est con l'ID 1.1.. I due beni confinanti sono censiti presso il Catasto Urbano come subalterni della stessa particella, tuttavia nella descrizione sono stati separati in virtù del fatto che hanno titolarità diverse, l'ID oggetto di descrizione infatti assieme all'ID 2.6. costituiscono gli unici beni di questo gruppo ancora in capo alla Sig.ra Sirignano Carmela, diversamente dal resto che proviene agli eredi dal de cuius Carbone Raffaele.</p>												
CONSISTENZA E SERVIZI												
<p>Il bene ha una superficie utile stimata di 22 mq, non vi sono servizi annessi. La copertura è piana di recente realizzazione.</p>												
TITOLI DI PROPRIETA												
<p>La titolarità di questo bene è accertata ancora oggi in capo alla [REDACTED] per Atto di Acquisto redatto dal Notaio R. Cepparulo in Poggioreale (Na) il 15/11/1988.</p>												
STATO DI POSSESSO:												
<p>Il bene è utilizzato dai detentori degli altri ID del gruppo come deposito.</p>												
REGOLARITÀ URBANISTICA												
<p>Costruzione antecedente alle norme urbanistiche del 1942. La mancanza d'inserimento della particella in mappa catastale non ha consentito la Certificazione Urbanistica da parte del Comune. Tuttavia è attestato che l'intera area ricade in Zona B Residenziale Esistente e di Completamento.</p>												



Come riportato nei paragrafi precedenti, dalle ricerche è emerso che su i beni ID 2.1. e ID 2.2. ed ID 2.3. gravano Ipoteche Legali a favore della "Gest Line s.p.a." contro alcuni dei coeredi in causa quali:

██████████ Ipoteca Legale per i beni: ID 2.1. e ID 2.2. ed ID 2.3.;

██████████ Ipoteca Legale per i beni: ID 2.1. e ID 2.2.;

██████████ Ipoteca Legale per i beni: ID 2.1. e ID 2.2. ed ID 2.3.;

oltre che ad uno degli eredi della Sig.ra ██████████ (da non confondere per omonimia, con la parte in causa, essendo sorella del de cuius, e per lei gli eredi):

██████████ Ipoteca Legale per i beni: ID 2.1. e ID 2.2. ed ID 2.3.

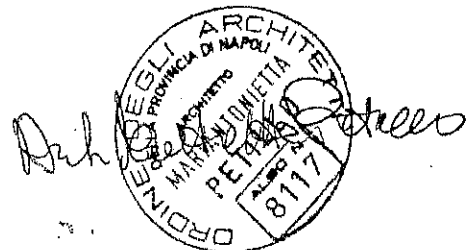
In merito alla gestione di tali ipoteche nella divisione giudiziale in corso, il C.T.U. si è limitato a segnalarne l'esistenza, esse richiedono ulteriori indagini per la valutazione della loro validità, oltre che degli aspetti legali del gravame in sede divisionale; tale complessa gestione esula dal mandato conferito al Consulente. Pertanto si rimette al Giudice Delegato, la gestione di tale aggravio in sede divisionale.

VALORE ECONOMICO DEI BENI E LORO APPARTENENZE

Il C.T.U. sulla base, sia delle proprie conoscenze, che delle indagini di mercato effettuate, ha attribuito il valore economico ad ogni bene, secondo il più probabile valore di mercato, individuato attraverso il Metodo Sintetico Comparativo; in cui il mercato è stato valutato per beni simili a quelli oggetto di stima da cui si è ricavato il valore.

Di seguito si riporta un quadro sintetico, diviso per assi ereditari, in cui sono presenti tutti i dati relativi ad ogni singolo bene oggetto di stima, il valore di mercato per essi individuato, e quello di stima stesso.

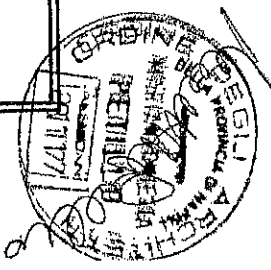
Nella definizione del valore dei beni in cui esiste comproprietà con gli eredi della Sig.ra ██████████, precisamente gli ID 2.1. e ID 2.2. ed ID 2.3., e per estensione dei diritti di suolo, anche per gli ID 2.4. e ID 2.5., il C.T.U. ha individuato sia il valore complessivo che il valore per le quote spettate alle due parti, ma nella definizione complessiva della massa ereditaria ha tenuto conto esclusivamente del valore del bene per la quota spettante ai soli eredi in causa. Gli stessi beni, ID 2.4. e ID 2.5., come riportato in descrizione e nell'Allegato 1, hanno delle superfici realizzate senza titolo abilitativi: nella valutazione il C.T.U. ha computato solo la superficie commerciabile del bene.



VALORE ECONOMICO DEL BENE E APPARTENENZA

ASSE EREDITARIO CARBONE RAFFAEL E - BENI LOCALITA' FIUME ID 1.

IDI	COMUNE PALMA CAMPANIA	DATI CATASTALI	TITOLARE	DETTENORE	DESTINAZIONE REGOLARITA' URBANISTICA	CONSISTENZA SUP. UTILE MQ	VALORE DI MERCATO €/MQ	VALORE DEL BENE
111	Località Fiume	Catasto Terreni Fog. 18 Part. 811	[REDACTED]	Parte Convenuta Non Utilizzato	Zona E Agricola Normale con Vincolo di Rispetto Stradale	1.790	€ 12,00	€ 21.480,00
112	Località Fiume	Catasto Terreni Fog. 18 Part. 809	[REDACTED]	Parte Convenuta Non Utilizzato	Zona E Agricola Normale con Vincolo di Rispetto Stradale	1.840	€ 12,00	€ 22.080,00
113	Località Fiume	Catasto Terreni Fog. 18 Part. 807	[REDACTED]	Parte Convenuta Non Utilizzato	Zona E Agricola Normale con Vincolo di Rispetto Stradale	3.521	€ 12,00	€ 42.252,00
114	Località Fiume	Catasto Terreni Fog. 18 Part. 78	[REDACTED]	Parte Convenuta In uso a parenti della Parte Convenuta a titolo di favore	Zona E Agricola Normale	70,00 sup utile	€ 600,00	€ 42.000,00
115	Località Fiume	Catasto Fabbr. Fog. 18 Part. 578	[REDACTED]	Parte Convenuta utilizzato dalla stessa	Zona E Agricola Normale; Candano L.47/85 da ritirare	145 sup. Tot. con balconi e cantina al 60%	€ 750,00	€ 108.750,00
116	Località Fiume	Indennità di esproprio in gracenza	[REDACTED]	Cassa Deposito e Prestiti				Indennità complessiva € 125.652



VALORE ECONOMICO DEL BENE E APPARTENENZA

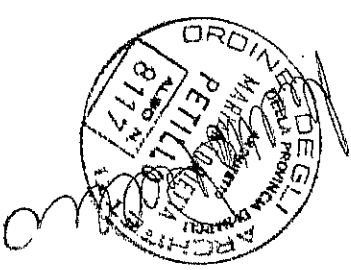
ASSE EREDITARIO CARBONE RAFAELE - BENI VIA SEDIARI ID2

ID2	COMUNE PALMA CAMPANIA	DATI CATASTALI	TITOLARE E QUOTA	DETTENTORE	DESTINAZIONE REGOLARITA' URBANISTICA	CONSISTENZA SUP. UTILE MQ	VALORE DI MERCATO €/MQ	VALORE DEL BENE	QUOTA DI PROPRIETA' SUL BENE
21	Via Sedari	Catasto Fabb.	Eredi in Causa	[REDACTED]	Zona B Residenziale Esistente e di Completamento	45	€ 500,00	€ 22.500,00	€ 20.922,86
		Fog. 6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Part. 101 Sub 2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
22	Via Sedari	Catasto Fabb.	Eredi in Causa	[REDACTED]	Zona B Residenziale Esistente e di Completamento	42	€ 500,00	€ 21.000,00	€ 19.500,00
		Fog. 6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Part. 520 Sub 2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
23	Via Sedari	Catasto Terr.	Eredi in Causa	[REDACTED]	Zona B Residenziale Esistente e di Completamento	207	€ 100,00	€ 20.700,00	€ 17.712,86
		Fog. 6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Part. 191	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
24	Via Sedari	Non Censito	Eredi in Causa	[REDACTED]	Zona B Residenziale Esistente e di Completamento	53	€ 800,00	€ 42.400,00	€ 36.312,86
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
25	Via Sedari	Non Censito	Eredi in Causa	[REDACTED]	Zona B Residenziale Esistente e di Completamento	50	€ 800,00	€ 40.000,00	€ 34.285,71
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



VALORE ECONOMICO DEL BENE E APPARTENENZA

ASSE EREDITARIO SIRIGNANO CARMELA BENI VIA SEDIARI ID2								
ID2	COMUNE DI	DATI CATASTALI	TITOLARE	DETENTORE	DESTINAZIONE URBANISTICA	CONSISTENZA SUP. UTILE MQ	VALORE DI MERCATO €/MQ	VALORE DEL BENE
266	Via Sedfari CAMPANIA	Catasto Terr. Fog. 6 Part. 192	[REDACTED]	[REDACTED]	Zona B Residenziale Esistente e di Completamento	260	€ 100,00	€ 26.000,00
271	Via Sedfari	Catasto Fabb. Fog. 6 Part. 101 Sub 1	[REDACTED]	[REDACTED]	Zona B Residenziale Esistente e di Completamento	22	€ 500,00	€ 11.000,00



CONCLUSIONI

Di seguito si riportano per argomenti, i punti essenziali della consulenza, si invita il lettore ad approfondire le conclusioni tratte nei paragrafi relativi.

RICERCHE PATRIMONIALI:

- **L'elenco dei beni oggetto di causa presente nell'atto di citazione risulta incompleto:** esso si limita solo ad alcune delle proprietà riconducibili al de cuius , non fornisce l'identificativo catastale di tutti i beni ad esso ancora appartenenti, ne tiene conto degli espropri avvenuti su alcuni fondi.
Anche per il de cuius , l'elenco dei beni in atto di citazione risulta incompleto, non tiene conto della vendita del Fondo in Contrada Novesche avvenuta precedentemente all'apertura della causa, né elenca beni ancora in capo al de cuius siti in Via Sediari. Inoltre vengono elencati dei beni siti in Poggiomarino che sono risultati non trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- **Dagli accertamenti effettuati il C.T.U. ha inserito nella massa ereditaria di** una quota residua di indennizzo per esproprio ancora in giacenza indicata come Bene Mobile, ed ha escluso dalla massa ereditaria di il terreno in Contrada Novesche risultato venduto, ed i beni siti in Poggiomarino risultati non trascritti.
- **Dalle ricerche si è accertato che:**
 - per il bene oggetto di donazione ID 1.5.: la Comparsa di Costituzione individua come oggetto di donazione del de cuius alla il solo terreno su cui giace il fabbricato, mente l'Atto Notarile di riferimento, esprime chiaramente la volontà di donazione dell'immobile, al tempo già costruito e censito al Catasto Urbano;
 - per alcuni dei beni in Via Sediari esiste la **comproprietà**, fra le parti in causa e gli eredi della Per gli stessi beni si è accertata anche **Ipoteca Legale** a favore della Gest Line s.p.a. contro alcuni degli eredi in causa ed un solo erede dell'

COMMERCIALIZZABILITÀ DEI BENI

- **Da ricerche presso l'UTC è emerso:**
 - per il bene oggetto di donazione ID 1.5.: l'edificio fu costruito in condizioni di irregolarità urbanistica, per la quale lo stesso de cuius aveva al tempo già presentato domanda in sanatoria come riporta lo stesso Atto Notarile di Donazione. Ad oggi la domanda è stata accolta ma il Titolo Abilitativo non è stato ancora ritirato, e pertanto l'edificio è ancora in condizioni di irregolarità urbanistica.
 - per i beni siti in Via sediari identificati con ID 2.4. ID 2.5. pur essendo realizzati in origine con regolari Licenze Edilizie, alcuni ambienti sono stati realizzati successivamente realizzati senza titolo abilitativo.

PROGETTO DIVISIONALE

- Nel progetto divisionale il C.T.U.:

- non ha tenuto conto degli Eredi della Causa, non essendo questi parti in si è limitato a chiarire la quota loro spettante sui beni;
- non ha tenuto conto delle Ipoteche Legali ricadenti sui beni di Via Sediari, implicando queste, delle valutazioni sulla loro validità, oltre che degli aspetti legali del gravame, gestione che esula dal mandato conferito al Consulente. Pertanto si rimette al Giudice Delegato, la gestione di tale aggravio in sede divisionale.

- Vista la notevole disparità fra le due masse ereditarie sia per la quantità dei beni che per il valore complessivo il C.T.U. ha realizzato un unico progetto divisionale che vede:
 - il frazionamento del fondo identificato con ID 1.3. in due parti di cui la maggiore diventa un singolo fondo e l'altra va ad accorparsi al fabbricato rurale ID 1.4.
 - accorpamento delle due particelle ID 2.3. e ID 2.6. costituenti di fatto la corte dei beni di Via Sediari, in un unico bene definito ID CORTE. La somma dei due valori è stata poi divisa per il numero dei beni che di fatto la utilizzano, ed il valore sommato al valore degli immobili. In questo modo la Corte Comune è stata asservita agli immobili su di essa ricadenti, con incremento di valore degli stessi.

Nola, 16/11/2009

Il C.T.U.

Del. Lucretia Petillo

