

ORIGINALE (2)

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

Causa per Divisione Ereditaria

Rep. Gen. N.: 007160/04

promossa da [redacted]

Giudice Istruttore
Dott. G. Tedesco

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Incarico d'integrazione al progetto divisionale

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI [signature]
[signature]

Parte Attrice:

[redacted]

Avv.ti: Francesco e Luigi Ambrosio

Parti Convenute:

[redacted]

Avv.: Pietro Sepe

C.T.P.: Geom. Felice Peluso, Geom. Arturo Albano,
Geom. Biagio Santella

Sig. ra

[redacted]

Avv.ti: Veronica Ranieri e Antonio Iovino

C.T.P.: Geom. Giuseppe Saggese

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Mariantonietta Petillo

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

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI NAPOLI
MARIANTONETTA PETILLO
ALBO N. 8117

SOMMARIO

Premessa:	PAG 3
- ANTEFATTO	
- QUESITO FORMULATO DAL GIUDICE	
- METODOLOGIA	
La Massa Ereditaria Complessiva	PAG 5
- DEFINIZIONE	
- IDENTIFICAZIONE	
- DESCRIZIONE	
Le Parti in Causa	PAG 6
- RELAZIONI TRA LE PARTI	
- DIRITTI	
- ASSI EREDITARI E APPARTENENZE	
Risposta al Quesito	PAG 10
- NUOVO PROGETTO DIVISIONALE	
- VALORE ATTUALE DEI BENI	
- MASSE E QUOTE	
Conclusioni	PAG 21
- QUESITO FORMULATO DAL GIUDICE	
- SCOPO DELLA CAUSA E DELLA CONSULENZA	
- NUOVO PROGETTO DIVISIONALE	
- COMMERCIALIZZABILITÀ DEI BENI	

PREMESSA

- ANTEFATTO - QUESITO FORMULATO DAL GIUDICE - METODOLOGIA -

La sottoscritta Arch. Marianonietta Petillo, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nola (Na), ha svolto nel 2009 consulenza per la redazione di un progetto divisionale, per la causa Rep. Gen. N.: 007160/04, su mandato conferitole dalla Dott.ssa B. Gargia. L'incarico, rivelatosi molto complesso, ha richiesto numerose indagini per la definizione della massa ereditaria e si è concluso con la redazione del progetto divisionale e la messa in evidenza da parte del C.T.U. di una serie di criticità relative ai beni, che dovevano essere valutate in sede d'udienza in quanto non rientranti nei quesiti del mandato. In particolare il C.T.U. ha evidenziato che su alcuni beni sussistono dei diritti da parte dei membri di altro ramo familiare. Dai verbali d'udienza si legge che quanto evidenziato dal C.T.U., è stato accolto dal Giudice Istruttore con l'autorizzazione "all'integrazione del contraddittorio", richiesta dalle parti, che ha poi portato la Parte Attrice, il [REDACTED] a produrre un nuovo atto di citazione estendendo così la divisione giudiziale anche ad altro ramo familiare.

Successivamente con Ordinanza a firma della Dott.ssa S. Serreli depositata il 14/03/2013, (pervenuta in data 03/04/2013), il C.T.U. è stato convocato in udienza del 23/05/2013 "al fine di integrare il progetto di divisione". In tale udienza la sottoscritta ha accettato l'incarico conferitole dal Giudice Sostituto Dott. G. Tedesco, il quale come riportato in verbale d'udienza ha richiesto la risposta al seguente quesito:

"[...] di procedere alla redazione di un nuovo progetto divisionale che tenga conto delle quote spettanti alle parti non originariamente presenti in aula e del valore attuale di tutti i beni facenti parte dell'asse ereditario".

Pertanto, tale conferimento d'incarico costituisce per il C.T.U. un "secondo mandato" che diversamente dal precedente deve tenere conto delle "nuove parti" in causa. Circa quest'ultime il C.T.U. si è limitato a considerare i soli presenti nei due atti di citazione, ritenendo che le indagini in merito siano esclusivo compito dei procuratori legali.

In primo luogo il C.T.U. ha provveduto a riformulare lo schema delle relazioni familiari, tale operazione è stata determinante per comprendere gli atti presenti in fascicolo e valutare correttamente i diritti delle parti in causa.

In sede d'udienza non si è ritenuta necessaria l'autorizzazione a nuovi accessi ai beni, pertanto il C.T.U. non ha verificato se tali beni ad oggi hanno mutato condizione, aspetto che potrebbe incidere sulla consulenza solo per fatti gravi ed imprevedibili.

La presente relazione, costituisce elaborato conclusivo del nuovo incarico che successivamente chiameremo "secondo mandato", la stessa però non può prescindere dalla relazione prodotta nel 2009 che sempre di seguito, chiameremo relazione di "primo mandato", alla quale si farà costantemente riferimento in quanto non si ritiene necessario ripercorrere descrizioni già ampiamente prodotte che oggi costituirebbero in questa sede una inutile ripetizione.

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, 18/11/2013



LA MASSA EREDITARIA COMPLESSIVA
- DEFINIZIONE - IDENTIFICAZIONE - DESCRIZIONE

Nella relazione di "primo mandato" il C.T.U. ha ampiamente documentato le indagini condotte per la definizione della massa ereditaria, la quale ha visto l'esclusione di alcuni beni indicati nell'atto di citazione. Per le motivazioni di tale esclusione e per la descrizione dei beni rimasti nella massa, si rimanda al relativo paragrafo nella relazione di "primo mandato", nonché all'Allegato n° 1 della medesima relazione. In questa sede ricordiamo solo che per semplificare la lettura, i beni sono stati divisi in due gruppi in base alla comune localizzazione e ad essi associato 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.

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.: Suolo Catasto Terreni: fogl. 6 part. 192
- ID 2.7.: Abitazione Catasto Fabbricati: fogl. 6 part. 101 sub 1

BENI ESCLUSI DALLA MASSA EREDITARIA:

~~ID 3: Beni siti in Poggioreale alla Via XXIV Maggio:~~

~~ID 3.1. Abitazione non censita al Catasto Urbano~~

~~ID 3.2. Campo non censita al Catasto Terreni~~

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

Si procede con il progetto divisionale già anticipato per il quale si ha:

- ID 1.3. frazionato e diventa: **ID 1.3.FRAZIONATO**;
- ID 1.4. accorpato al fondo di risulta del frazionamento dell'ID 1.3. e diventa: **ID 1.4. ACCORPATO**;
- ID 2.3 accorpato a ID 2.6. e diventa **ID CORTE** il cui valore complessivo viene diviso per i 5 cespiti limitrofi che lo utilizzeranno in modo esclusivo;

In base alle disposizioni del progetto divisionale e soprattutto tenendo conto che i germani verseranno agli eredi di [redacted] il valore economico dei loro diritti sui beni che è stato stimato all'inizio si avrà che tali beni avranno maggiore valore e pertanto:

ID	COMUNE PALMA CAMPANIA	DATI CATASTALI	TITOLARE	CONSISTENZA SUP.UTILE MQ	VALORE DI MERCATO €/MQ	VALORE DEL BENE
1.3 FRAZ	Località Fiume	Catasto Terreni Fog. 18 Part. 807	[redacted]	1.970	€ 12,00	€ 23.640,00
		PARTICELLA INIZIALE DA FRAZIONARE		DIVENTA		
1.4 ACCORP	Località Fiume	Catasto Terreni Fog. 18 Part. 78	[redacted]	70	€ 600,00	€ 42.000,00
		PARTICELLA INIZIALE DA ACCORPARE A RISULTA ID 1.3. FRAZ		1.551 SUPERF RISULTA ID 1.3. FRAZ		
SOMMA VALORI						€ 60.612,00
2.3 - 2.6 ID CORTE	Via Sediari	Catasto Terr. Fog. 6 Part. 191	Con il progetto divisionale titolarità a [redacted]	207	€ 100,00	€ 20.700,00
	Via Sediari	Catasto Terr. Fog. 6 Part. 192		260		
SOMMA VALORI						€ 46.700,00

Il valore dell'ID CORTE dato dalla somma dei due ID iniziali risulta essere € 46.700,00 questo viene diviso per i 5 cespiti limitrofi che la utilizzeranno in modo esclusivo in questo modo la corte viene asservita a tali immobili: ID 2.1., ID 2.2., ID 2.4., ID 2.5., ID 2.7., che di fatto già la utilizzano, e ne incrementa il loro valore economico per cui :

$$\underline{\underline{€ 46.700,00 / 5 = € 9.340,00}}$$

Tale valore si somma ai valori iniziali degli: ID 2.1. 2.2. 2.4. 2.5. 2.7. e si ha:

ID	INIZIALE VALORE DEL BENE	ID CORTE ÷ 5	NUOVO VALORE DEL BENE
2.1.	€ 22.500,00	€ 9.340,00	€ 31.840,00
2.2.	€ 21.000,00	€ 9.340,00	€ 30.340,00
2.4.	€ 42.400,00	€ 9.340,00	€ 51.740,00
2.5.	€ 40.000,00	€ 9.340,00	€ 49.340,00
2.7.	€ 11.000,00	€ 9.340,00	€ 20.340,00

Nel formulare le quote divisionali ed i conguagli si terrà conto dell'acquisizione dei diritti pieni da parte dei fratelli [REDACTED] sui beni in comproprietà con gli eredi di [REDACTED] e il loro aumento di valore pertanto nella tabella successiva si avranno i beni aumentati di valore sia per la piena titolarità sia per il progetto divisionale stesso sopra esposto.

Nel calcolo dei conguagli nelle colonne "dare" ed "avere" è computata la quota che tutti i germani [REDACTED] verseranno agli eredi di [REDACTED] pari a: € 1'783,57. Sempre nelle medesime colonne compare la differenza fra "dare" ed "avere", che corrisponde all'Indennità d'Esproprio ancora in giacenza ID 1.6., questa è stata computata nel patrimonio complessivo quindi è stata assegnata a tutti gli eredi (compresa la [REDACTED]); se ne è tenuto conto in fase di conguagli e considerando che l'indennità è ancora in giacenza, sono state formulate ulteriori due colonne "con" e "senza" quota indennizzo, in modo da adottare le quote a seconda se la divisione dell'indennità avverrà in fase di ritiro o meno.

CONCLUSIONI

QUESITO FORMULATO AL C.T.U. DAL GIUDICE ISTRUTTORE

"[...] di procedere alla redazione di un nuovo progetto divisionale che tenga conto delle quote spettanti alle parti non originariamente presenti in aula e del valore attuale di tutti i beni facenti parte dell'asse ereditario".

SCOPO DELLA CAUSA E DELLA CONSULENZA

- Scopo della causa è principalmente la divisione dei beni tra i germai _____ come eredi del de cuius _____, al contempo con il secondo mandato conferito al C.T.U., dividere la comproprietà che sussiste su alcuni beni siti in Via Sediari a Palma Campania con gli eredi di _____ zia paterna dei germai _____, (per tali diritti si rimanda ai paragrafi precedenti);
- Non è scopo della consulenza la divisione dei beni della _____ tra i suoi discendenti. Gli eredi di _____, sono a loro volta gli eredi di due figlie defunte della signora, (si veda schema relazioni familiari) quindi si ripete per due volte il diritto di rappresentazione del de cuius che secondo il codice civile ha luogo all'infinito dividendo le quote per stirpi, calcolo effettuato dal C.T.U. e precedentemente riportato ma il C.T.U. non può esimersi dal mettere in conto la possibilità di atti di volontà esistenti in questo ramo familiare di cui non è a conoscenza, per i quali tale distribuzione di quote non è valida. Pertanto non è scopo della consulenza stabilire le quote spettanti agli eredi di _____ a e per questo il nuovo progetto divisionale si limita a definire i diritti ad essa spettanti e formulare le quote dei suoi eredi come quote del diritto di rappresentazione del de cuius a meno ulteriori atti di volontà.

NUOVO PROGETTO DIVISIONALE

- Il nuovo progetto divisionale vede l'acquisizione da parte dei germai _____ dei diritti in capo a _____ con il versamento della cifra di valore stimata per tali diritti pari a €17.835,71, tale cifra sarà divisa in parti uguali tra i germani _____ e quindi $€17.835,71/10 = € 1783,57$ questa a sua volta sarà contabilizzata nelle quote di "dare" ed "avere" in fase di calcolo dei conguagli;
- Tale acquisizione di diritti sui i beni in comproprietà comporta che gli stessi avranno un aumento di valore;
- A seguito si procede con la divisione dei beni tra i germani _____ per la quale il C.T.U. ha proposto lo stesso progetto divisionale per le motivazioni già addotte in fase di primo mandato. Il progetto prevede:
 - 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.
- Circa la rivalutazione degli immobili il C.T.U. ha ritenuto che, la flessione del mercato immobiliare avutasi a livello nazionale e locale, per i beni in esame risulta impercettibile, questo per la tipologia dei beni che rientrano in un segmento di mercato avulso dall'ordinaria richiesta di immobili. Per tali motivi si è confermata la stima già effettuata in fase di primo mandato.

COMMERCIALIZITÀ DEI BENI

- il C.T.U. ha evidenziato nelle pagine precedenti e già in sede di "primo mandato" che per alcuni degli immobili sussistono delle irregolarità urbanistiche e catastali (oggi Agenzia Entrate), dovute ad abusivismo urbanistico e mancato censimento nella banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, e pertanto ne richiama ulteriormente l'attenzione del G.I. essendo aspetti non secondari che impediscono la commerciabilità dei beni; ricorda inoltre la necessità di valutare le ipoteche pendenti. Tali questioni, come pure l'attuazione del progetto divisionale stesso, richiedono corpose attività tecniche da tenere in conto in fase divisionale e che di seguito si elencano a titolo esplicativo:

- studio della fattibilità urbanistico edilizia per l'eventuale sanatoria degli abusi;
- valutazione delle ipoteche;
- immissioni in mappa dei terreni delle costruzioni (tipo mappale con PREGEO);
- classamento delle unità e produzione schede planimetriche con DOCFA;
- frazionamento per costituzione nuovi lotti (derivanti dal progetto divisionale) con introduzione in atti catastali procedura PREGEO;
- deposito in comune dei frazionamenti ex art. 18 L. 47/85;

Tanto dovevasi per espletamento dell'incarico

Nola, 18/11/2013

