

STUDIO TECNICO

Arch. Tommaso De Falco

Via Pomigliano, 127 – 80048 Sant’Anastasia (NA)

Fax: 178 2712957 cell. 366-6464605

email: archdefalco@gmail.com pec: archdefalco@archiworldpec.it

Tribunale di Nola

Sezione Civile

Giudice Istruttore: dott.ssa Nicoletta Calise

CTU relativa al giudizio RG n. 457/2012 promosso da [REDACTED]

contro [REDACTED]

NOTE INTEGRATIVE

PREMESSA

Con istanza del 14/06/2019, in riferimento alle ultime note integrative depositate, il G.I. poneva allo scrivente le seguenti considerazioni:

- il CTU indica tra i beni oggetto delle singole quote da attribuire ai condividenti, nella “ipotesi 1”, tra l’altro, una “porzione della particella di terreno” in NCT al fg. 22 p.lla 376;
- sul punto, occorre invitare il CTU a valutare, in sede di redazione del progetto, la possibilità concreta che esso poi possa trasfondersi in un piano di frazionamento passibile di essere recepito, in seguito, subordinando poi l’inizio della procedura presso gli uffici catastali alla previa approvazione del progetto medesimo e, dunque, mediante predisposizione del tipo di frazionamento già in fase di formulazione del progetto di divisione (cfr. Cass. 13112/2010);
- ciò affinché la divisione degli immobili appena descritta sia, oltre che teoricamente, anche fattibile in concreto, ovvero se la situazione urbanistica del bene incida o meno sulla possibilità che le parti, una volta approvato il progetto di divisione, possano poi trasfondere detto progetto in un piano di frazionamento di tali unità immobiliari, originariamente uniche, passibile di essere recepito in seguito;



RISPOSTE ALLE CONSIDERAZIONI

Sulla base di quanto osservato dal giudice lo scrivente afferma che entrambe le ipotesi riportate nel progetto di divisione risultano fattibili.

Il fabbricato *de quo* è stato edificato in epoca 'ante bellica' e poi ampliato prima del 1980 senza titoli edilizi. Tuttavia, al fine di 'sanare' la situazione urbanistica dei beni immobili è stata presentata in data 01/04/1986 regolare domanda di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della legge 47/85 protocollo n. 3194 fascicolo n.351, che ad oggi risulta ancora in corso di definizione.

Infatti, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, al fine della definizione del predetto condono edilizio risulta necessario espletare quanto richiesto dalla comunicazione prot. 9249 del 05/05/2016 inviata al sig. [REDACTED]

Pertanto, vista la predetta richiesta di integrazione in cui la domanda di condono edilizio veniva giudicata meritevole di accoglimento, è possibile affermare che l'immobile, così come rappresentato nei grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale, è commerciabile ai sensi della L. n.47 del 28/02/85 e s.m.i.

Al fine di poter procedere alla divisione della massa ereditaria, risulterà necessario effettuare operazioni tecnico amministrative presso gli uffici catastali e comunali in modo da poter procedere alle formalità di trascrizione/iscrizione/o annotazione.

Tali operazioni non comportano né una variazione della situazione urbanistica degli immobili, né aumenti del carico urbanistico che potrebbero far decadere la commerciabilità degli stessi come già puntualizzato in precedenza.

In dettaglio le operazioni da eseguire sono le seguenti:

- Tipo mappale per riportare l'intera consistenza immobiliare in un'unica particella;



- 4 vulture catastali per allineamento della ditta in seguito alle successioni;
- 5 schede DOCFA per allineamento grafico dei subalterni 2, 5, 6, 7, 8;
- Costituzione di 4 beni comuni non censibili;

A valle di tali operazioni sarà possibile identificare in modo chiaro ed inequivocabile tutti i singoli beni e le parti in comune da assegnare alle varie quote.

Lo scrivente sottolinea che per effettuare le operazioni catastali sopra indicate sarà anche necessario l'ausilio di un esperto topografo, per un costo totale di € 4.000.

Pertanto, nel caso in cui si volesse procedere, le parti dovranno versare allo scrivente detta cifra nelle seguenti modalità:

- € 2.500 come acconto per avviare le operazioni;
- €1.500 come saldo a completamento delle attività.

Resta inteso che dette spese non vanno a cumularsi con la parcella per la consulenza tecnica d'ufficio precedentemente inviata.

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Sant'Anastasia, 04 Settembre 2019

Il C.T.U.

Arch. Tommaso De Falco

