

TRIBUNALE DI BENEVENTO

CAUSA CIVILE n° 3785/2019 R.G.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

OGGETTO: DIVISIONE EREDITARIA

G.I. DOTTOR LEONARDO PAPALEO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PR

[REDACTED]

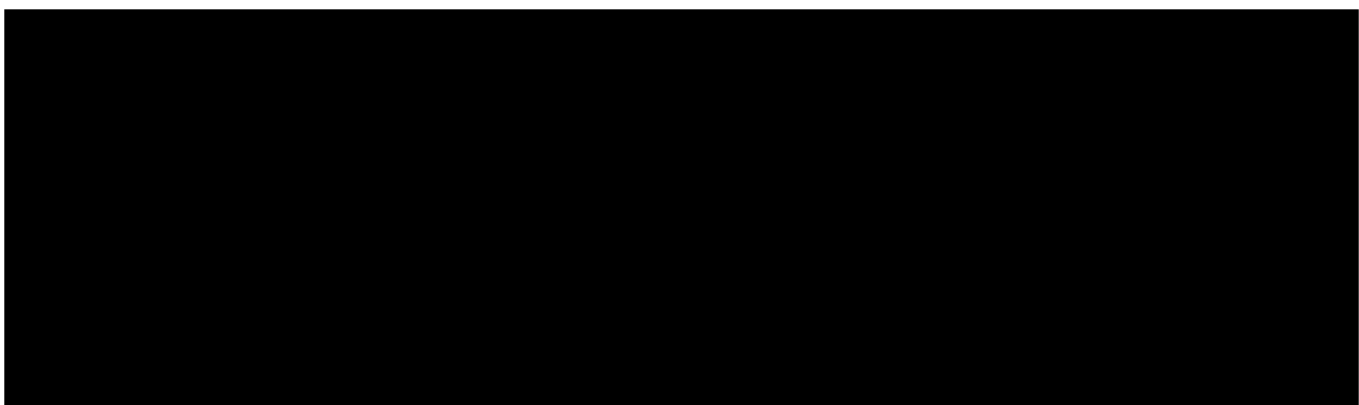
I germani

chiamavano in giudizio

- Accertare e dichiarare che le disposizioni testamentarie di [REDACTED] il [REDACTED], hanno leso la quota di legittima spettante agli attori ... e per l'effetto procedere alla riduzione al fine di [REDACTED] e [REDACTED]
- A [REDACTED] e [REDACTED] o alla cifra maggiore o minore che dovesse emergere dall'esito dell'istruttoria e quindi procedere alla divisione della massa ereditaria imputando alla stessa i beni immobili e mobili di cui in [REDACTED]
- [REDACTED] vittime e condannare la convenuta [REDACTED] del caso nella misura pro quota [REDACTED] anche a mezzo Ctu che sin d'ora si [REDACTED] alla successione fino al soddisfo, in [REDACTED]
- [REDACTED] la domanda di riduzione, dichiarare aperta la successione [REDACTED]



- Nell'ipotesi di accertamento dell'indivisibilità del patrimonio immobiliare o di non comoda divisibilità del compendio, ordinare la vendita degl'immobili ai sensi dell'art. 788
- [REDACTED] accoglimento della domanda di riduzione e dell'apertura della successione di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Previa stima dell'immobile (a mezzo ctu), determinare la porzione spettante a ciascuno dei comproprietari; dichiarare e pronunciare lo scioglimento della comunione ordinaria sull'immobile, previa determinazione della sua consistenza attuale, attribuire la parte corrispondente alla quota ideale dei comproprietari secondo un comodo progetto divisionale predisposto con l'ausilio di un consulente tecnico di ufficio a nominarsi; nell'ipotesi di accertamento di indivisibilità Ordinare la vendita dell'intero immobile ai sensi dell'art. 788 c.p.c. e provvedere alla ripartizione della somma ricavata ...
- ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Benevento e di Crotone la trascrizione della sentenza ...



Il primo Giudice Istruttore della causa, Dottor Pietro Vinetti, “... ritenuto necessario avvalersi dell'ausilio di un ctu che provveda alla ricostruzione dell'asse ereditario del de cuius valutando cespiti immobiliari relitti – valore stimato al tempo della morte, e depositi bancari postali ed eventuali titoli di credito, detraendo l'ammontare dei debiti documentati, aggiungendo il valore delle donazioni effettuate in vita dal de cuius, e incontestate dalle parti entro il primo termine ex art. 183 co. VI c.p.c., stimato al tempo dell'apertura della successione (art. 556 c.c.. che richiama anche le norme di cui agli artt. 757 e 750 c.c.)”

nominava perito di ufficio lo scrivente ing. Enzo De Gruttola iscritto all'Albo Ingegneri di Avellino, con provvedimento del 26.05.2021 e rinviava all'udienza del 16.12.2021 per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 24.06.2021 veniva conferito l'incarico allo scrivente previo giuramento di rito.



2. OPERAZIONI PERITALI

2.1 SOPRALLUOGHI

Sono stati eseguiti due accessi presso i beni ereditari, di cui il primo in data 23.07.2021 in Telese Terme, e il secondo in data 29.07.2021 in Cirò Marina, ove si è preso visione ed si è eseguito il rilievo metrico e fotografico di [REDACTED] no caduti in successione (per quest'ultimo non il rilievo metrico [REDACTED] no, oltre al ctu, gli avvocati, i consulenti delle parti e il marito [REDACTED] no con l'avvocato della convenuta al secondo sopralluogo).

2.2 ACCESSI PRESSO PUBBLICI UFFICI

Lo scrivente si è recato:

- presso l'anagrafe del Comune di Telese Terme per farsi rilasciare il certificato di morte e l'estratto per riassunto dell'atto di morte, necessari alla ricerca di eventuali titoli presso Poste Italiane;
- presso l'ufficio centrale di Poste Italiane in Telese Terme e in Ariano Irpino;
- presso BNL di Telese Terme.

3. SUCCESSIONI ED EREDI

I beni di cui alla divisione ereditaria per cui è causa, derivano dalla successione di:

[REDACTED]

Gli aventi diritto all'eredità sono i figli naturali:

[REDACTED]



4. MASSA EREDITARIA

4.1 BENI MOBILI DONATI IN VITA

Da documenti prodotti in giudizio, non risultano beni mobili donati in vita dal de cuius.

4.2 BENI IMMOBILI DONATI IN VITA

Dalle visure eseguite presso le Conservatorie dei Pubblici Registri Immobiliari di Benevento, Caserta, Crotone, Napoli 2 e Potenza, contenute nel fascicolo attoreo, non risultano donazioni di beni immobili effettuate in vita dal de cuius.

4.3 BENI MOBILI RELITTI

Per quanto riguarda il mobilio, nelle due abitazioni [REDACTED] mobili di cui non si ha certezza se fossero [REDACTED] reperito documenti atti a provarlo, i quali sono piuttosto datati e non di pregio, pertanto di trascurabile valore commerciale.

Quanto a gioielli o altri oggetti di valore (quadri, libri, oggetti di antiquariato, ecc.), in sede di accesso presso i luoghi non si sono rilevati elementi di tal genere.

4.4 ALTRI BENI RELITTI

Lo scrivente ctu ha effettuato specifico accesso presso l'ufficio postale di Telesse Terme e poi di Ariano Irpino (la ricerca può essere effettuata da qualsiasi ufficio postale), e richiesto informazioni presso banche, al fine di indagare su eventuali depositi bancari e/o postali e eventuali titoli di credito.

Presso Poste in Ariano Irpino il ctu ha presentato il certificato e l'estratto di morte, e la relazione dell'Ufficio di Poste Italiane contenuta nel fascicolo attoreo.

Il direttore dell'ufficio, esaminati i documenti portati in visione, riferiva che una ulteriore ricerca non avrebbe prodotto risultati diversi rispetto alla certificazione già presente nel fascicolo attoreo, pertanto si decideva di non reiterare la ricerca, prendendo in considerazione, per la ctu, i certificati contenuti nel fascicolo dell'avvocato Di Somma.

Dall'esame di tali documenti si rileva che il de cuius aveva:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



-
-
-



4.2 BENI IMMOBILI RELITTI

Dai certificati ipotecari facenti parte del fascicolo attoreo, si rileva che i beni immobili appartenenti al de cuius al 25.03.2019 sono i seguenti:

- **Appartamento al foglio 8 particella 428 sub 4**
- **Terreno al foglio 8 particella 430**

Ubicati nel Comune di Telesse Terme via Luigi Pirandello 1 (piano 1), in piena proprietà del de cuius per 1000/1000

- **Fabbricato al foglio 1 particella 55 sub 15**

Ubicato nel Comune di Cirò Marina contrada Volvito (scala A, piano 2, interno 147) in piena proprietà del de cuius per 500/1000

Per i riferimenti catastali si rimanda alle visure e planimetrie in allegato 1.



5. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

5.1 APPARTAMENTO IN TELESE TERME IN CATASTO AL FOGLIO 8 PARTICELLA 428 SUB 4

L'appartamento ereditario si trova in un condominio sito in via Pirandello n. 1 di Telese, in posizione periferica rispetto al centro, e formato da quattro piani fuori terra ed uno interrato; vi sono appartamenti ai piani fuori terra, e posti auto scoperti con cantinole nell'interrato.

La sua costruzione risale all'incirca all'anno 2000, difatti l'accatastamento è dell'ottobre di quell'anno.

Le finiture sono di normale pregio e l'edificio nel complesso si presenta in discrete condizioni (cfr. foto allegate).

La struttura portante è in cemento armato, con tamponature in laterizio, ha copertura a falde inclinate con tegole in cotto e finestre in alluminio con persiane.

Le rifiniture interne sono di medio pregio e in discreto stato (foto 9 e seguenti); non vi sono sistemi di isolamento termico e impianti per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili.

L'ingombro dell'immobile è riportato sulla mappa del catasto terreni e risultano censite le unità urbane in catasto fabbricati.

L'appartamento si compone di una cucina-pranzo, di un soggiorno, di due bagni, di tre camere da letto, di un ripostiglio, di un balcone e di un ampio terrazzo; gode di buona esposizione e illuminazione; ha altezza interna regolamentare.

Le superfici delle varie camere vengono riportate di seguito; le misure possono essere riscontrate nelle planimetrie in appendice 3.

Le superfici reali della cantina e del posto auto sono state ragguagliate a superficie abitativa applicando alla superficie reale un coefficiente riduttivo del 50% (considerazione suffragata dal fatto che il valore di mercato di immobili con tali destinazioni pari a circa la metà rispetto a quello delle residenze, come da prospetto OMI dell'Agenzia delle Entrate in allegato 2), idem per quella dei balconi e terrazzi con un coefficiente di ragguaglio pari al 25%, come riportato nella Norma UNI 10750.

Segue il dettaglio delle superfici:

Appartamento al piano primo:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Letto	19.36	19.36
Letto	14.82	14.82
Letto	14.63	14.63
Soggiorno	22.12	22.12
Disimpegno	8.48	8.48
Bagno	6.30	6.30



Bagno	7.26	7.26
Ripostiglio	4.36	4.36
Cucina pranzo	22.95	22.95
Balcone	5.98	1.50
Terrazzo	51.98	13.00
Totale		135 mq in cifra tonda

Pertinenze al piano interrato

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Cantinola	10.24	5.12
Posto auto coperto	18.92	9.46
Totale		15 mq in cifra tonda

Totale generale della superficie ragguagliata	150 mq in cifra tonda
---	-----------------------

5.2 TERRENO IN TELESE TERME IN CATASTO AL FOGLIO 8 PARTICELLA 430

Detto terreno è un piccolo lotto adibito ad orto, adiacente il condominio di cui al paragrafo che precede; è recintato e pianeggiante; è parzialmente occupato da due tralicci per elettrodotto (cfr. foto 4 e seguenti); risulta accatastato in catasto fabbricati come area urbana (categoria F1) al foglio di mappa numero 8, particella 430.

Esso ricade in zona edificabile C1 del vigente strumento urbanistico, con indici edificatori abbastanza alti.

La superficie catastale è di 302 mq (cfr. visura catastale allegata).

5.3 APPARTAMENTO IN CIRO' MARINA IN CATASTO AL FOGLIO 1 PARTICELLA 55 SUB 15

Trattasi di appartamento situato al secondo piano di un edificio condominiale ultimato circa nel 1990 (l'accatastamento è del 1994) di tre piani fuori terra destinato a residenza (foto da n. 15 in poi),

Il condominio fa parte di un parco dotato di attrezzature per lo svago estivo (piscina a pagamento, anfiteatro, ristorante, bar e camminamenti nel verde tra i condomini) che è dotato di ufficio per sua la gestione.

L'edificio è in cemento armato, in discreto stato di manutenzione, anche se sono visibili i segni del degrado della struttura dovuti alla vicinanza al mare e recuperati in maniera grossolana (cf. foto 17 e 26).

Vi sono aree per il parcheggio auto scoperto; la spiaggia dista circa cento metri dall'edificio ed è raggiungibile a piedi.



L'interno dell'appartamento è dotato di rifiniture di medio pregio (cf. fotografie allegate).

Le superfici degli ambienti, calcolate con le misure rilevate in loco, seguono in tabella:

Piano secondo

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Cucina	3.88	3.88
Letto	22.68	22.68
Bagno	3.47	3.47
Disimpegno	4.56	4.56
Totale		35 mq in cifra tonda

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

In una eventuale alienazione di un fabbricato urbano o di un terreno, il suo più probabile valore di mercato può essere determinato secondo vari metodi di stima; in questo caso il metodo più adatto è quello sintetico comparativo, che assume a base della stima dati oggettivi, quali le risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per i fabbricati, Valori Agricoli Medi per i terreni agricoli, e compravendite recenti di immobili simili in condizioni analoghe.

6.1 VALORI DI MERCATO UNITARI

Nel caso specifico, data la carenza di atti di compravendita in zona, per la valutazione dei fabbricati si sono assunte a riferimento le tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari Nazionale dell'Agenzia del Territorio (cfr. allegato 2) tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche che caratterizzano i beni, quali la vetustà, la posizione, l'esposizione, la vicinanza a servizi cittadini, la conformazione degli immobili.

Per l'appartamento in Telese Terme l'OMI fornisce un prezzo variabile tra 770,00 e 870,00 euro a mq di superficie lorda, per cui si può ritenere congruo il valore medio di 820,00 €/mq per abitazioni civili in condizioni normali (abitazione in posizione non centrale ma piuttosto di recente costruzione, in piccolo condominio e con buona esposizione).

Per l'appartamento in Cirò Marina non si sono reperiti valutazioni OMI per tipologie come quella in esame, pertanto si prende in considerazione la tabella OMI relativa a immobili in posizione centrale nel paese, che fornisce un intervallo di valore oscillante tra 460,00 e 680,00 € al metro quadrato; considerato che l'immobile in questione ha destinazione turistica e il parco ha una pregevole composizione, anche con servizi al pubblico, si può ritenere congruo un valore unitario di 715,00 € che fornisce un valore di mercato dell'intero immobile in linea con i prezzi della zona (il valore calcolato è anche allineato alla valutazione di cui a pagina 77 della produzione della convenuta e riproposta in allegato 2).

Lo scrivente ha preso a riferimento per il calcolo, il metro quadro di superficie netta, come di



consueto in zona.

Per il suolo in Telese Terme di 302 mq catastali, in considerazione della sua estensione e suscettività edificatoria, anche se notevolmente limitata dalla presenza dei due tralicci per elettrodotto, si ritiene realistico attribuire un valore unitario di 30,00 €/mq, con riduzione del 23% del valore per la presenza di servitù di elettrodotto.

6.2 VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI EREDITARI

Moltiplicando le superfici unitarie degli immobili (ragguagliate per gli appartamenti come calcolate nel paragrafo 5 e catastale per il terreno), per i valori unitari indicati nel paragrafo che precede, si ha il valore di mercato degli immobili ereditari, in cifra tonda come segue:

- appartamento in Telese Terme, comprensivo di cantinola e posto auto:

$$150 \text{ mq} \times 820 \text{ €/mq} = 123.000,00 \text{ €}$$

- area urbana/terreno in Telese Terme

$$302 \text{ mq} \times 30 \text{ €/mq} \times 0,77 = 7.000,00 \text{ €}$$

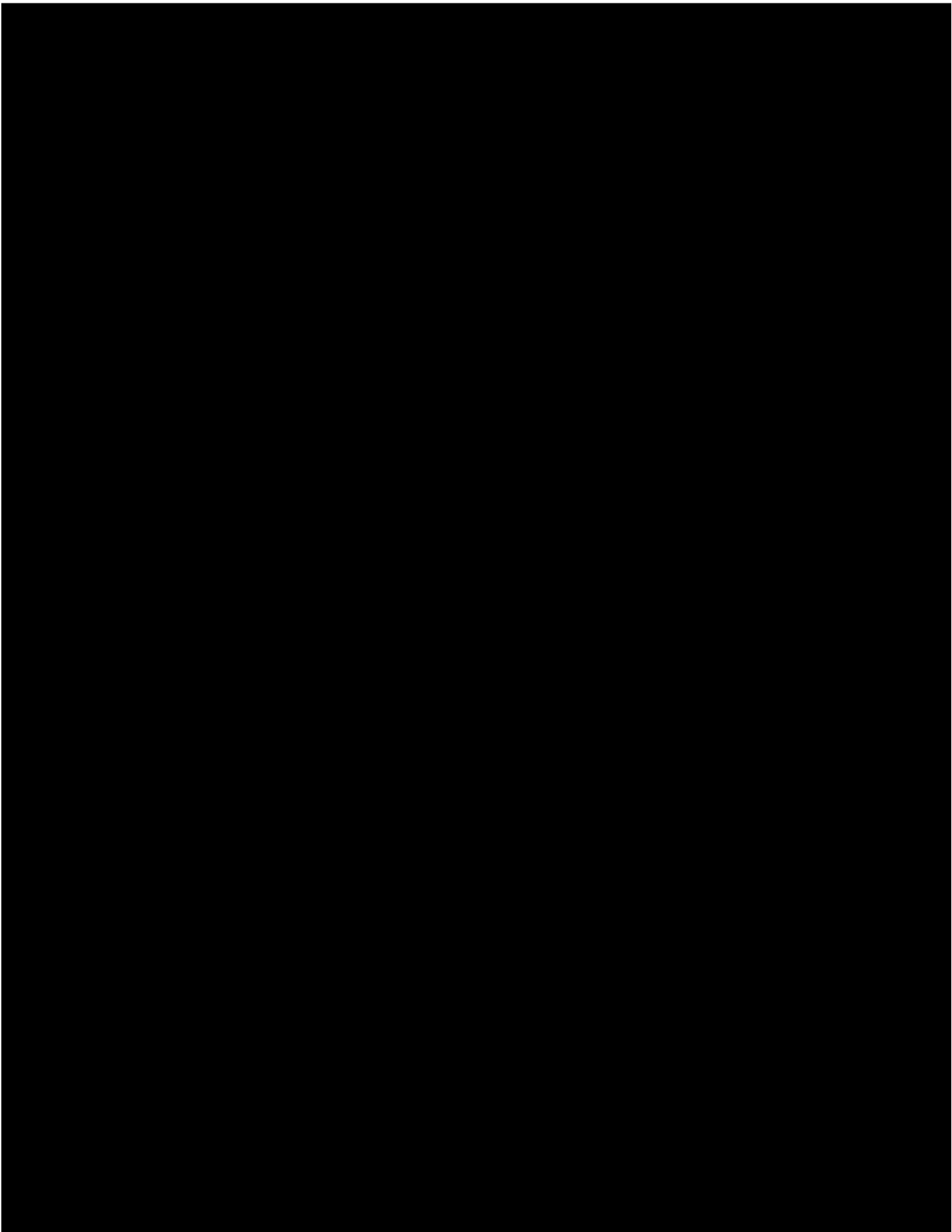
- appartamento in Cirò Marina:

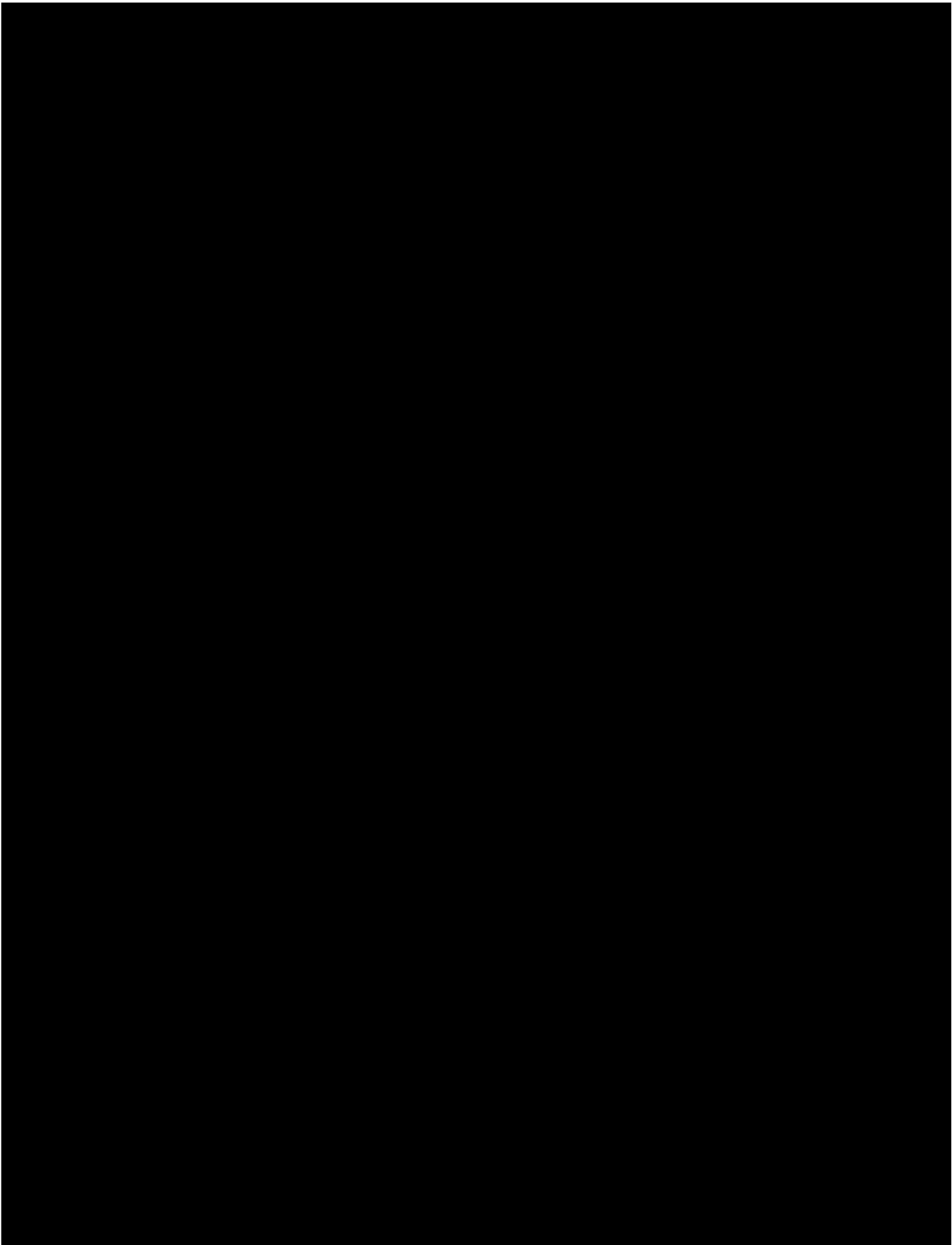
$$35 \text{ mq} \times 710 \text{ €/mq} = 25.000,00 \text{ €}$$

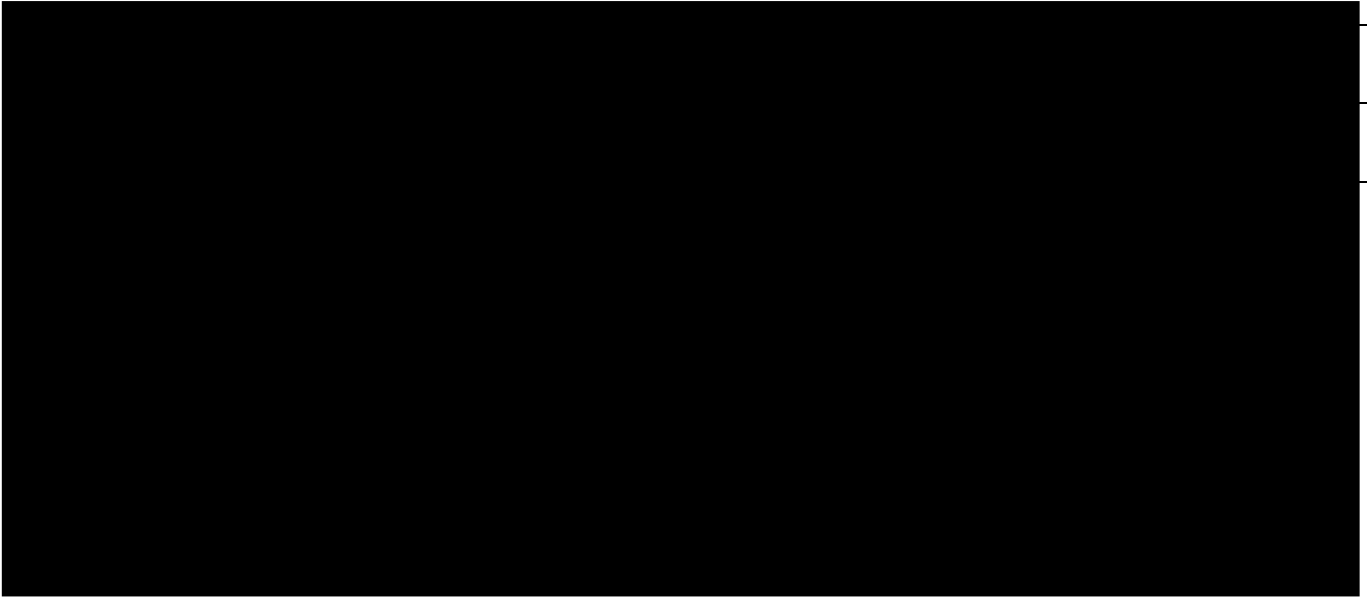
Il valore totale dei beni immobili ereditari è, quindi:

$$123.000,00 + 7.000,00 + 25.000,00 = 155.000,00 \text{ €}$$









Seguono:

Appendice 1: verbali di sopralluogo;

Appendice 2: rilievo fotografico dei luoghi;

Appendice 3: grafici dei due appartamenti.

Allegato 1: visure e planimetrie catastali;

Allegato 2: valori dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari;

Allegato 3: documentazione di Poste Italiane;

Allegato 4: documentazione di Banche.

ARIANO IRPINO, Lì 31.12.2021

IL CTU
ING. ENZO DE GRUTTOLA

