

Ing. Pasquale TOZIANI

Studio: Via Federico II n.3 71036 Lucera (FG) - Tele-Fax n. 0881 540117
e-mail: ing.toziani@gmail.com - p.e.c.: pasquale.toziani@ingpec.eu

CORTE D'APPELLO DI BARI

Prima Sezione Civile

**C.T.U. nella causa civile N.9/2019 R.G. promossa da [REDACTED]
[REDACTED], appellante, contro [REDACTED], appellato**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lucera, addì 26 Luglio 2022

C.T.U.

Ing. Pasquale TOZIANI



Sommario

Breve excursus degli atti di causa	3
Quesiti	8
Svolgimento delle operazioni peritali.....	9
Documentazione allegata.....	12
RELAZIONE	17
PARTE PRIMA	17
§.1.0 Natura della successione	17
§.1.1 Asse ereditario di ██████████ ██████████	17
§.1.1.1 Beni immobili compresi nell'asse relitto	18
§.1.2 Dati catastali aggiornati dei cespiti compresi nell'asse relitto	19
§.1.3 Descrizione dettagliata delle unità immobiliari comprese nell'asse relitto	21
§.1.4 Questione legittimità urbanistica e commerciabilità dei descritti cespiti situati nel centro storico di Lucera.....	26
§.1.5 Indivisibilità dei cespiti innanzi descritti	26
§.1.6 Lottizzazione dei fabbricati urbani oggetto della comunione ereditaria.....	30
§.1.7 Titoli di provenienza dei beni immobili relitti	31
§.1.8 Appartenenza dei beni immobili relitti	32
PARTE SECONDA	34
STIMA DELL'ASSE EREDITARIO IN MORTE DI ██████████ ██████████ .	34
§.2.1 Stima dei fabbricati situati nel centro storico di Lucera	34
§.2.2 Depositi bancari	38
§.2.3 Passivo ereditario	38
§.2.4 Asse ereditario immobiliare relitto, al netto del passivo ereditario, ovvero massa ereditaria immobiliare relitta.....	40
§.2.5 Quote spettanti alle parti	41
§.2.6 Nuovo progetto divisionale con esigui conguagli in danaro dei soli beni immobili, a seguito della successione <i>mortis causa</i> di ██████████ ██████████	43
CONCLUSIONI	48



CORTE D'APPELLO DI BARI

Sezione Prima Civile

**C.T.U. nella causa civile N.9/2019 R.G. promossa da [REDACTED]
[REDACTED], appellante, contro [REDACTED], appellato**

Oggetto: Divisione di beni immobili caduti in successione in morte di

[REDACTED] [REDACTED]



Chiarissimo Sig. Presidente Dott.^{ssa} Maria MITOLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Breve excursus degli atti di causa

La Corte d'Appello di Bari, richiamata la propria precedente Ordinanza del 28.07.2021, con cui le parti venivano invitate a fornire chiarimenti in merito all'oggetto ed allo stato della causa *inter partes*, pendente presso il Tribunale di Foggia ed iscritta al n. 4000/2016 R.G., esaminate le note a chiarimenti depositate dalle parti e, preso atto che il giudizio pendente dinanzi al Tribunale di Foggia, instaurato da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED], ha ad oggetto lo scioglimento della comunione dei beni ereditari caduti in successione a seguito del decesso di [REDACTED], con domanda riconvenzionale afferente altro immobile e di collazione di beni



di proprietà di [REDACTED]; considerato che la successione di [REDACTED] non costituisce oggetto del presente giudizio, che deve proseguire nei limiti delle domande originariamente proposte, attinenti alla successione nell'eredità di [REDACTED] [REDACTED]; ritenuta l'inapplicabilità dell'art. 39 co. 2 c.p.c, trattandosi di due giudizi pendenti in gradi diversi (Cass., Ord. N. 10439/2020), sicché competerà al Tribunale di Foggia valutare eventualmente l'opportunità di disporre una sospensione del processo ex art. 295 c.p.c.; *“ritenuto che, rimessa ogni altra questione ed eccezione al merito, sia allo stato necessario effettuare preliminarmente, previa acquisizione delle visure ipocatastali aggiornate, una nuova stima dei beni immobili (appartamento sito in Lucera alla via Federico II n.63 e annesso garage), tenuto conto dell'attuale situazione giuridica degli stessi, perché ne sia aggiornato il valore all'attualità, in funzione della vendita, stante la già accertata indivisibilità”*; con **Ordinanza del 30.11.2021**, notificatami telematicamente il 06.12.2021, nominava **C.T.U.**, *“per il disposto aggiornamento della stima”*, me sottoscritto **Ing. Pasquale TOZIANI** da Lucera, già C.T.U. nel giudizio di primo grado, e fissava per il conferimento dell'incarico l'udienza del 25.01.2022, cui rinviava la causa a trattazione scritta, invitandomi a depositare telematicamente, prima della stessa, dichiarazione di accettazione dell'incarico e di impegno ex art. 193 c.p.c.-

In ottemperanza alla predetta Ordinanza del 30.11.2021, **il giorno 08.01.2022 trasmettevo telematicamente in Cancelleria la mia nota di pari data, contenente la dichiarazione di accettazione dell'onorevole incarico e la formula del Giuramento di rito.**



A seguito della mia nomina del 30.11.2021, con **Nota di trattazione scritta del 9.12.2021**, l'Avv. **Raffaele LEPORE**, difensore dell'attrice appellante, chiedeva all'adita Corte che venisse integrato il quesito di cui alla richiamata **Ordinanza**, e più precisamente chiedeva che il già nominato C.T.U. ing. Pasquale Toziani: *“Alla luce dell'intervenuta circostanza, nelle more del giudizio, che le parti in causa sono due, stante la morte del dr. ■■■■■■■■, accerti il CTU se il solo immobile sito in Lucera alla Via Federico II n°63, sia divisibile in due parti, con eventuali conguagli in denaro e, in caso negativo, fornisca, sul punto, esaustiva spiegazione.”*

Successivamente la Corte d'Appello di Bari, con **Ordinanza datata 25.02.2022** (forse 25.01.2022 in quanto telematicamente trasmessami il 27.01.2022), sciogliendo la riserva di decisione, lette le note delle parti e acquisita, da parte del nominato ctu ing. Pasquale TOZIANI, la dichiarazione scritta di giuramento, ex art. 193 c.p.c., di bene e fedelmente adempiere all'incarico allo scopo di far conoscere ai giudici la verità; *“rilevato che i quesiti già assegnati siano, a giudizio di questa Corte, esaustivi ma che il CTU dovrà tener conto delle osservazioni delle parti e delle richieste di chiarimenti, all'esito della trasmissione della relazione”*; disponeva la prosecuzione delle attività peritali nei prefissati termini.

Con nota del 27.01.2022, inviata alle parti a mezzo P.E.C. di pari data, fissavo il giorno 10.02.2022, alle ore 17:00, per l'inizio dei lavori peritali presso l'appartamento oggetto di causa (**V. Alleg. 1**).

L'Avv. Raffaele LEPORE, con propria nota trasmessami a mezzo P.E.C. del 03.02.2022 (**V. alleg. 2**) mi chiedeva: 1) di differire l'inizio dei lavori



peritali ad uno dei giorni 25.02/22 o 28.02.22, a causa dell'indisponibilità dell'appellante per il giorno e lora da me prefissati, in quanto impegnata negli scrutini scolastici; 2) *“alla luce della intervenuta morte del dott. ██████████ ██████████, le parti residue sono due eppertanto valuti il CTU se l'immobile sia comodamente o meno divisibile in due parti.”*

Ritenuta, in parte qua, fondata la ragione dell'istanza dell'Avv. LEPORE del 03.02.2022, comunicavo alle parti, tramite P.E.C. di pari data, il differimento dei lavori peritali al giorno 28.02.2022 alle 17:00 (V. alleg. 2), con le medesime incombenze di cui alla mia precedente nota del 27.01.2022.

Con riferimento alla richiesta integrazione del quesito di cui alla nota di trattazione scritta dell'Avv. LEPORE del 09.12.2021, **l'Avv. Alessandra CICCOMASCOLO, procuratrice dell'appellato ██████████, con propria nota del 09.02.2022** trasmessami con P.E.C. di pari data (V. alleg.8), **dopo aver stigmatizzato che con Ordinanza del 30.11.2021 l'Ecc.ma Corte si esprimeva in tali termini** *“considerato che la successione a ██████████ non costituisce oggetto del presente giudizio, che deve proseguire nei limiti delle domande originariamente proposte, attinenti alla successione nell'eredità di ██████████ ██████████”* ed inoltre *“ritenuto che, rimessa ogni altra questione ed eccezione di merito, sia allo stato necessario effettuare preliminarmente, previa acquisizione delle visure ipocatastali aggiornate, una nuova stima dei beni immobili (appartamento sito in Lucera alla Via Federico II n.63 e annesso garage), tenuto conto dell'attuale situazione giuridica degli stessi, perché ne sia aggiornato il valore all'attualità, in funzione della vendita, stante la già accertata indivisibilità”, così concludeva: “... pertanto, essendosi l'Ecc.ma Corte di*



appello già espressa sul punto, quanto chiesto da controparte non potrà trovare accoglimento.”

Nel corso dei lavori peritali del 28.02.2022 l'Avv. LEPORE insisteva per l'accoglimento dell'integrazione del quesito sulla divisione in due quote dell'appartamento oggetto di causa (**V. alleg.10**, pag.2, rigo 16). L'Avv. Giovanni TUCCI, per delega scritta dell'Avv. CICCOMASCOLO, si riservava di informare quest'ultima fino al 15.03.2022.

Con P.E.C. del 07.03.2022 l'Avv. CICCOMASCOLO mi trasmetteva la nota di pari data con cui *“esprime nuovamente il proprio dissenso a che il nominato CTU accolga l'avverso quesito per tutte le motivazioni di cui alla comunicazione via pec datata 09/02/2022, ... che per completezza si allega e da intendersi in questa sede integralmente richiamata e trascritta.”* (**V. alleg. 11**).

Di fronte al muro contro muro opposto dalle parti sull'ammissibilità o meno del quesito, vertente sull'accertamento, proposto dall'Avv. LEPORE, riguardante la divisibilità o indivisibilità in due quote eguali dell'appartamento oggetto di causa, con mia nota del 27.04.2022 trasmessa telematicamente in pari data in Cancelleria (**V. alleg. 14**), oltre a chiedere la motivata richiesta di proroga per l'espletamento dell'incarico peritale, informavo la S.V.I.^{ma} sulle descritte avverse posizioni delle parti e chiedevo, altresì, lumi su da farsi.

Con Ordinanza del 03.05.2022 la Corte d'Appello, letta la mia istanza del 27.04.2022, si pronunciava nei termini infra riportati.

Alla luce dei fatti esposti e delle statuizioni dell'adita Corte, i

C.T.U. Ing. Pasquale TOZIANI nella causa civile N. 9/2019 R.G. Corte D'Appello Di Bari



Quesiti

strettamente collegati e conseguenziali, e per certi versi simili, possono così riassumersi:

1. “... *ritenuto che, rimessa ogni altra questione ed eccezione al merito, sia allo stato necessario effettuare preliminarmente, previa acquisizione delle visure ipocatastali aggiornate, una nuova stima dei beni immobili (appartamento sito in Lucera alla via Federico II n.63 e annesso garage), tenuto conto dell’attuale situazione giuridica degli stessi, perché ne sia aggiornato il valore all’attualità, in funzione della vendita, stante la già accertata indivisibilità*” (V. Ordinanza del 30.11.2021);
2. “... *rilevato che i quesiti già assegnati siano, a giudizio di questa Corte, esaustivi ma che il CTU dovrà tener conto delle osservazioni delle parti e delle richieste di chiarimenti, all’esito della trasmissione della relazione*” (V. Ordinanza datata 25.02.2022, *rectius* 25.01.2022 in quanto telematicamente trasmessami il 27.01.2022);
3. “... *rilevato che è necessario che il CTU si attenga al quesito formulato dalla Corte e che ogni altra questione sollevata, per il tramite di C.T.P., sarà oggetto di osservazioni alla bozza di relazione depositata su cui il CTU dovrà pronunciarsi*” (V. Ordinanza del 03.05.2022, in risposta alle delucidazioni da me chieste alla Corte d’Appello con nota del 27.04.2022, per comodità di lettura allegata alla presente sotto il n.15).



Svolgimento delle operazioni peritali

Previi regolari avvisi alle parti, i lavori peritali avrebbero dovuto iniziare il giorno 10/02/2022 (V. alleg. 1). Sennonchè l'Avv. Raffaele LEPORE, legale di fiducia dell'appellante [REDACTED], con P.E.C. del 03.02.2022, mi chiedeva un rinvio a causa di un momentaneo impedimento della sua assistita impegnata per il prefissato giorno 10.02.2022, ore 17:00, "negli scrutini scolastici" (V. allegato n.2).

In accoglimento della richiesta di parte appellante, con P.E.C. dello stesso giorno 03.02.2022 differivo l'inizio dei lavori peritali al giorno 28.02.2022, ore 17:00 (V. alleg. 2).

Per dare ufficialmente inizio ai lavori peritali, il giorno 28.02.2022, H:17:00, mi recavo presso l'appartamento oggetto di causa sito in abitato di Lucera alla Via Federico II civico n. 63.

Quivi incontravo i Signori:

- **Avv. Giovanni TUCCI**, per delega scritta dell'Avv. Alessandra CICCOMASCOLO procuratore dell'appellato [REDACTED] (V. **Alleg. 9**);
- **Dott.^{ssa} Maria Grazia D'ERRICO**, nella qualità di collaboratrice dell'Avv. Giovanni TUCCI;
- **Ing. Michele DE SANTIS** in qualità Consulente Tecnico di Parte appellata [REDACTED], nominato a verbale dall'Avv. Giovanni TUCCI;
- **[REDACTED] Prof.ssa [REDACTED]**, appellante, la quale consentiva l'accesso ai luoghi;



- **Avv Raffaele LEPORE**, Procuratore dell'appellante [REDACTED], intervenuto ai lavori peritali alle ore 17:40, il quale, unitamente alla propria assistista, nominava Consulente Tecnico di Parte l'Arch. Carmine ALTOBELLI.

Costituitosi l'Ufficio, preliminarmente, dopo ampia discussione, proponevo alle parti di intavolare un serio e dignitoso discorso di bonario componimento della lite incardinatasi oltre 13 anni or sono. Le parti nel riservarsi di decidere mi chiedevano, intanto, di proseguire oltre nelle indagini peritali.

L'Avv. LEPORE insisteva sull'ampliamento del quesito, ovvero di accertare la divisibilità, o meno, in due quote uguali dell'appartamento oggetto di causa, **stante l'avvenuto decesso di [REDACTED] anch'egli coerede del dante causa [REDACTED] [REDACTED], insieme ai figli [REDACTED] e [REDACTED]**. Sul punto l'Avv. TUCCI si opponeva e, nella spiegata qualità, si riportava alle precisazioni e motivazioni offerte dall'Avv. Alessandra CICCOMASCOLO con nota del 09.02.2022 trasmessami in pari data via P.E.C. (V. allegato n.9). Per non lasciare nulla d'intentato, sull'estensione, o meno, del quesito chiesto dall'Avv. LEPORE, invitavo la parte appellata a voler riconsiderare il diniego opposto con la richiamata nota del 09.02.2022 (V. alleg. 8), confermata e ribadita dall'Avv. CICCOMASCOLO con successiva nota del 07.03.2022 trasmessami a mezzo P.E.C. di pari data (V. alleg. 11).



Ciò detto, sulla scorta delle planimetrie da me redatte ed allegate sotto i nn. 2 e 3 alla mia precedente relazione di C.T.U. depositata in Cancelleria dell'ex Onorevole Tribunale di Lucera in data 19.11.2010, sulla scorta anche delle planimetrie catastali aggiornate al 09.02.2022 da me acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali (**V. allegati 5, 6 e 7** presente relazione), al fine di dare esaurienti risposte ai quesiti formulatimi dalla S.V.I.^{ma}, per quanto necessario, ispezionavo nuovamente sia l'appartamento oggetto di divisione censito in catasto al 4° piano (in realtà quinto piano e più precisamente sesto piano fuori terra), sia l'annesso e connesso box al piano interrato facente parte anch'esso del grosso condominio sito in abitato di Lucera alla Via Federico II civico n.63, angolo Via dei Saraceni.

Al termine dell'incontro Ufficiale con le parti veniva redatto il relativo processo verbale, regolarmente sottoscritto ed accluso alla presente relazione sotto il n.10.

Altre indagini tecniche necessarie per dare esaurienti risposte ai quesiti, venivano personalmente compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera (**V. allegati 12, 13, 18, 19 e 20** presente relazione).



Documentazione allegata

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione i seguenti allegati:

1. **Mia nota del 27.01.2022** trasmessa alle parti via P.E.C. di pari data, con cui fissavo l'inizio dei lavori peritali per il giorno 10.02.2022, alle ore 17:00, con accluse ricevute di accettazione e di avvenuta consegna telematica;
2. **Nota dell'Avv. Raffaele LEPORE del 03.02.2022** trasmessami via P.E.C. di pari data, con la quale mi veniva chiesto il differimento dell'inizio dei lavori peritali, a causa dell'impedimento della sua assistita per il prefissato giorno 10.02.2022, H 17:00, "*in quanto impegnata negli scrutini scolastici*". **Contestuale mia nota del 03.02.2022 trasmessa alle parti a mezzo P.E.C. di pari data, con cui** accoglievo la richiesta dell'Avv. LEPORE e **fissavo l'inizio dei lavori peritali per il giorno 28.02.2022**, alle ore 17:00, con accluse ricevute di accettazione e di avvenuta consegna telematica;
3. **Visura storica per immobile** n. FG0023918/2022, rilasciata in data 09.02/2022 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, concernente gli identificativi catastali relativi all'**appartamento** sito in abitato di **Lucera** alla Via Federico II civico n.63, distinto al **foglio 29, particella 4022 sub 26**;
4. **Visura storica per immobile** n. FG0023919/2022, rilasciata in data 09.02/2022 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, concernente gli



identificativi catastali relativi al **box al piano interrato** sito in abitato di Lucera alla Via Dei Saraceni civico n.5, distinto al **foglio 29, particella 4022 sub 35**;

5. **Stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa N. 29 di Lucera**, All. A, in scala originale 1: 1000, **con l'evidenziazione della particella 4022**, rilasciatomi in data 09.02.2022 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, recante il Protocollo n. FG0023928/2022;
6. **Planimetria catastale** in scala 1: 200 dell'**appartamento** sito in abitato di **Lucera**, alla Via Federico II civico n.63, distinto al **foglio 29, particella 4022 sub 26**, rilasciata in data 09.02.2022 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, recante il Protocollo n. FG0023924/2022;
7. **Planimetria catastale** in scala 1: 200 del **box** sito in abitato di **Lucera**, alla Via Dei Saraceni civico n.5, distinto al **foglio 29, particella 4022 sub 26**, rilasciata in data 09.02.2022 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, recante il Protocollo n. FG0023923/2022;
8. **Nota dell'Avv. Alessandra CICCOMASCOLO del 09.02.2022** inviatami via P.E.C. in pari data, recante la motivazione del suo **diniego all'accertamento** della divisibilità, o meno, in due quote uguali dell'appartamento, con eventuali conguagli in denaro, proposto dall'Avv. LEPORE;



9. **Delega del 28.02.2022 in favore dell'Avv. Giovanni TUCCI**, da parte dell'Avv. Alessandra CICCOMASCOLO, a presenziare alle operazioni peritali programmate per il giorno 28.02.2022;
10. **Processo verbale del 28.02.2022** manoscritto su un foglio uso bollo, per complessive intere due pagine, e righe 21 della terza pagina, incluse le firme di sottoscrizione apposte alla mia presenza;
11. **Nota dell'Avv. Alessandra CICCOMASCOLO del 07.03.2022** inviatami via P.E.C. in pari data, con la quale ribadiva *in toto* il contenuto della sua precedente nota del 09.02.2022 di cui al precedente punto 8, ovvero il suo diniego all'estensione del quesito chiesto dall'Avv. LEPORE sin dalle note di trattazione scritta del 09.12.2021;
12. **Ispezione ipotecaria n. FG 47428/3 del 26.04.2022 riguardante il soggetto [REDACTED]**, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera;
13. **Ispezione ipotecaria n. FG 47432/3 del 26.04.2022 riguardante il soggetto [REDACTED]**, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera;
14. Mia motivata richiesta di proroga del **27.04.2022 e contestuale richiesta di delucidazioni sul da farsi circa la estensione dei quesiti proposta dall'Avv. LEPORE**, trasmesse congiuntamente e telematicamente in pari data alla Corte d'Appello di Bari, con accluse ricevute di accettazione telematica;



15. Concessione della richiesta proroga da parte della Corte di Appello, **con contestuale Ordinanza del 3.5.2022** dal seguente tenore letterale, in risposta alle delucidazioni chieste da me C.T.U. con nota del 27.04.2022: *“... rilevato che è necessario che il CTU si attenga al quesito formulato dalla Corte e che ogni altra questione sollevata, per il tramite di C.T.P., sarà oggetto di osservazioni alla bozza di relazione depositata su cui il CTU dovrà pronunciarsi”*;
16. **Mia nota del 12.05.2022** trasmessa via P.E.C., con cui invitavo le parti a trasmettermi a mezzo P.E.C. tutti gli atti e relativi allegati depositati in Cancelleria nel fascicolo cartaceo, **a decorrere dalla data di iscrizione a ruolo del 03.01.2019, a tutto il 07.03.2021**, con accluse ricevute di accettazione e di avvenuta consegna;
17. **Nota dell'Avv. Raffaele LEPORE del 13.05.2022** trasmessami via P.E.C. in pari data, in risposta alla mia nota del 12.05.2022, con la quale mi venivano rimessi i seguenti atti: *“sentenza di primo grado, atto di citazione in appello della professoressa [REDACTED] [REDACTED] e comparsa in appello dell'avv. [REDACTED] [REDACTED]”*
18. **Ispezione ipotecaria n. FG 71069/3 del 20.05.2022 riguardante il soggetto [REDACTED]**, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera;
19. **Ispezione ipotecaria n. FG 71070/3 del 20.05.2022 riguardante il soggetto [REDACTED] [REDACTED]**, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera;

C.T.U. Ing. Pasquale TOZIANI nella causa civile N. 9/2019 R.G. Corte D'Appello Di Bari



20. **Nota di trascrizione del 28.07.2014, n. 4841 Registro Particolare,** n.5952 Registro Generale, rilasciata il 20.05.2022 dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera;
21. **Inquadramento Territoriale** scaricato dal sito Web – Settore Assetto del Territorio – Provincia di Foggia, **con l’evidenziazione del sito della compagine edilizia contenente i cespiti oggetto di causa;**
22. **Ortofoto** scaricata dal sito Web – Settore Assetto del Territorio – Provincia di Foggia, **con l’evidenziazione della Particella 4022 del Foglio di Mappa 29** del Comune censuario di Lucera su cui insistono i fabbricati oggetto di causa.

Tutto ciò premesso e considerato, rilette gli atti di causa riguardanti il Giudizio di primo grado, **ed in particolare la mia precedente Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio depositata presso la Cancelleria dell’ex Onorevole Tribunale di Lucera in data 19.11.2010**, esaminati gli atti di causa versati nel presente Giudizio di Appello, effettuata una nuova ricognizione generale dei cespiti oggetto di divisione, **effettuate le necessarie visure ipocatastali aggiornate, sono in grado di redigere in extenso la presente**



RELAZIONE

PARTE PRIMA

§.1.0 Natura della successione

Non guasta in questa sede rammentare che il caso che ci occupa rientra tra le successioni legittime.

Di conseguenza la massa ereditaria sarà devoluta **non** per una volontà espressa dal titolare dei beni che cadono in successione, ma per volontà della legge che si sostituisce, appunto, a quella mancante del titolare.

§.1.1 Asse ereditario di [REDACTED] [REDACTED]

L'asse ereditario di [REDACTED] [REDACTED], nata a Stockport GRAN BRETAGNA il 06.03.1942, **deceduta a Lucera il 26.01.2007**, è composto dal *relictum* e dal *donatum* indiretto.

Beni relitti:

- 1) Beni di natura immobiliare;**
- 2) Depositi bancari.**

Beni donati in vita:

- 1. Soldi ricevuti dall'attrice a titolo di donazioni indirette, come meglio infra spiegato.**



BENI IMMOBILI

§.1.1.1 Beni immobili compresi nell'asse relitto

I beni immobili compresi nell'asse relitto si desumono dagli atti di causa, in particolare dalla ispezione ipotecaria n. FG 71069/3 del 20.05.2022, concernente l'elenco sintetico delle formalità a favore di [REDACTED] (V. alleg.18), nonché dalla denuncia di successione di [REDACTED] [REDACTED], nata in GRAN BRETAGNA il 06.03.1942, deceduta a Lucera il 26.01.2007, C.F. PRK MGR 42C46 Z114 G, registrata a Lucera il 26/06/2007, N. 21 Volume 314, trascritta a Lucera il 18.08.2007 al n.5368 Registro Particolare, n. 7488 Registro Generale (V. alleg. 19 presente relazione ed alleg. 14 precedente relaz. di C.T.U. del 19.11.2010, quest'ultima nel seguito intesa semplicemente precedente CTU), cui rimando per una integrale lettura.

Sia dal certificato della situazione di famiglia storica [REDACTED] (V. alleg. 15 precedente CTU), sia dalla citata nota di trascrizione del 18.08.2007, n.5368 Registro Particolare, n. 7488 Registro Generale (V. alleg. 14 precedente CTU), **desumo che l'eredità di [REDACTED] [REDACTED] si è devoluta per legge a favore del coniuge [REDACTED], e dei figli [REDACTED] e [REDACTED].**

Dal quadro "B" dell'attivo attinente alla successione nell'eredità di [REDACTED] [REDACTED] (V. allegati 14 e 18 precedente CTU), scaturiscono le seguenti quote costituenti l'attivo ereditario immobiliare:



1. **Metà** ideale della piena proprietà dell'**appartamento** sito in **Lucera**, distinto in catasto fabbricati al **foglio 29, particella 4022 sub 26**, Via Federico II n.63;
2. **Metà** ideale della piena proprietà del **box** sito in **Lucera**, distinto in catasto al **foglio 29, particella 4022 sub 35**, Via Dei Saraceni n.5.

In virtù dell'art. 540, comma 2°, C.C., al coniuge superstite [REDACTED] [REDACTED] furono riservati, vita natural durante, i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare ed, a mio giudizio, anche quelli sul relativo box. Detti diritti si estinsero nel corso del giudizio di primo grado, tant'è che *“In data 13.5.2015 il giudice dichiarava interrotta la causa per la morte del dott. [REDACTED] [REDACTED]”*, come si evince dalla Sentenza N.1631/2018 del 12.06.2018 trasmessami dall'Avv. LEPORE con PEC del 13.05.2022.

§.1.2 Dati catastali aggiornati dei cespiti compresi nell'asse relitto

Sulla scorta delle visure catastali aggiornate al 09.02.2022, personalmente effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia - Territorio, Servizi Catastali (V. allegg. 3 e 4), riferisco gli identificativi ed i dati catastali completi ed aggiornati dei singoli cespiti relitti, entrambi censiti al **catasto fabbricati del comune di Lucera**:

1. **Appartamento** distinto in catasto al **foglio 29, particella 4022 subalterno 26**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9 Vani, Rendita

C.T.U. Ing. Pasquale TOZIANI nella causa civile N. 9/2019 R.G. Corte D'Appello Di Bari



€1.231,75, Via Federico II n.63, piano: P4 (in realtà quinto piano e più precisamente sesto piano fuori terra),

per inevasa voltura catastale ancora in ditta:

1. ██████████ nata in Gran Bretagna il 04/09/1966, C.F. CSRCRS66P44Z114B, proprietaria per 1/6;
2. ██████████ nato a Napoli il 12/08/1929, C.F. CSRGAI29M12F839C, proprietario per 4/6;
3. ██████████ nato a Napoli il 29/12/1963, C.F. CSRLCU63T29F839O, proprietario per 1/6;

Per maggiori dettagli rimando alla visura storica per immobile allegata alla presente relazione sotto il n.3. Per la relativa planimetria catastale rimando all'allegato n.6.

2. **Box al piano interrato** distinto in catasto al **foglio 29, particella 4022 sub 35**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 11 m², Rendita €31,81, Via Dei Saraceni n. 5, piano: S1,

per inevasa voltura catastale ancora in ditta:

1. ██████████ nata in Gran Bretagna il 04/09/1966, C.F. CSRCRS66P44Z114B, proprietaria per 1/6;
2. ██████████ nato a Napoli il 12/08/1929, C.F. CSRGAI29M12F839C, proprietario per 4/6;
3. ██████████ nato a Napoli il 29/12/1963, C.F. CSRLCU63T29F839O, proprietario per 1/6.



Per maggiori dettagli rimando alla visura storica per immobile allegata alla presente sotto il n.4. Per la relativa planimetria catastale rimando all'allegato n.7.

§.1.3 Descrizione dettagliata delle unità immobiliari comprese nell'asse relitto

Seguendo lo stesso ordine di elencazione dei cespiti relitti di cui alla nota di trascrizione della denuncia di successione (V. alleg. 14 precedente CTU) e, seguendo l'ordine di cui al precedente §.1.2, sulla scorta delle indagini tecniche effettuate *in situ*, sia durante il giudizio di primo grado, sia durante il presente giudizio di appello, riporto la descrizione dettagliata dei due cespiti, entrambi ricadenti in abitato di **Lucera, nel centro storico**.

Entrambe le unità immobiliari fanno parte della medesima grossa compagine edilizia, munita di ascensore, vetusta 54 anni, avente strutture portanti in cemento armato e solai in latero-cemento, di un certo pregio architettonico, delimitata dalla frequentatissima Via Federico II e dalla Via Dei Saraceni.

La favorevole ubicazione del complesso edilizio *de quo*, vicinissimo a Piazza Tribunali, vicino a Piazza Duomo, a due passi dalla Villa Comunale, vicino a molte scuole pubbliche, vicino all'ospedale, la presenza dei servizi pubblici essenziali (strade, acqua, fogna bianca, fogna nera, rete elettrica ENEL, rete telefonica fissa TIM, gas metano di rete cittadina), rendono molto appetibili, dal punto di vista commerciale, le unità immobiliari che compongono detto complesso edilizio.



Seguono i dettagli dei singoli cespiti compresi nell'asse ereditario.

1. **Appartamento** per civile abitazione, erroneamente censito in catasto al quarto piano (in realtà quinto piano e più precisamente sesto piano fuori terra), molto ampio rispetto alla norma, avente accesso condominiale dall'androne segnato dal civico 63 della nota Via Federico II dell'abitato di **Lucera**, ed accessi padronali attraverso due portoncini posti sul pianerottolo della scalinata condominiale, interno 16.

In catasto urbano è censito al **foglio 29, particella 4022 subalterno 26**. I due ingressi padronali sono quelli situati immediatamente alla sinistra di chi esce dal suddetto vano ascensore.

Confini

Il tutto confina: con Via Federico II, con vano scala condominiale, con vano ascensore, con retrostante pozzo di luce, salvo altri.

L'unità immobiliare in disamina vanta un'altezza utile di metri 2,95, comprende: due ingressi, due disimpegni, un vano adibito ad uso studio, un ampio soggiorno, cinque camere, un ripostiglio, due vani bagno ed un vano cucina. Dispone di un lungo balcone prospiciente Via Federico II e di un balcone corto prospiciente il retrostante spazio interno. I vani prendono aria e ricevono luce naturale principalmente dalla Via Federico II ed anche dal retrostante pozzo di luce. L'intero ampio appartamento sviluppa in pianta una superficie netta, calpestabile, pari a 175 mq. ed una superficie lorda di 205 mq.- Il lungo balcone prospiciente Via Federico II, con parapetto in parte costituito da muretto, in parte da sovrastante ringhiera, sviluppa una superficie calpestabile di 18 mq interamente pavimentata con piastrelle ceramiche.- Il balconcino sul retrostante pozzo di luce, con parapetto in parte costituito da muretto, in parte da sovrastante ringhiera, sviluppa una superficie di 4 mq interamente pavimentata con piastrelle ceramiche. Al momento dei sopralluoghi del



29.06.2010 e del 28.02.2022 l'ampio appartamento era ammobiliato; al sopralluogo del 29.06.2010 risultava abitato in parte dall'attrice [REDACTED], in parte dall'allora convenuto [REDACTED]. Al momento del sopralluogo 28.02.2022 era abitato dall'appellante [REDACTED] che consentiva l'accesso. L'intera pavimentazione è costituita da piastrelle ceramiche. Le pareti del vano cucina e quelle dei due vani bagno sono rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche. Le restanti pareti e le volte piane sono intonacate a civile e tinteggiate. I sanitari installati nel vano bagno inteso n.1 (lato Via Federico II) sono: una vasca da bagno, un lavabo a colonna, un bidet ed una tazza per W.C. in materiale ceramico. I sanitari installati nel vano bagno inteso n.2 (lato cortile interno) sono: un piatto doccia, un lavabo a colonna, un bidet ed una tazza per W.C. in materiale ceramico. L'appartamento *de quo* dispone di rete idrica e fognaria sottotraccia, di un tradizionale impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia autonoma alimentata da gas metano di rete cittadina. Dispone altresì di impianto elettrico sottotraccia con punti luce e prese varie. I serramenti con telai in legno sono protetti da serramenti in alluminio muniti di ampie vetrate, a vantaggio dell'isolamento termico ed acustico. Le tapparelle sono in p.v.c. Le porte interne sono in legno, in parte vetrate in parte non vetrate. Anche le due porte padronali sono in legno. Le condizioni generali di manutenzione e di conservazione sono tuttora giudicate discrete e coerenti con la vetustà dell'immobile. Per una immediata illustrazione del descritto appartamento rimando al rilievo fotografico accluso alla precedente relazione di CTU sotto il n.1, dalla foto n.1 alla foto n. 22. Sotto il n. 6 allego la planimetria catastale della descritta unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al Foglio 29 di Lucera, particella 4022 subalterno 26.



La dettagliata planimetria da me redatta in scala 1: 100 dell'appartamento oggetto di causa veniva da me allegata alla precedente CTU sotto il n.2, cui rimando.

Per una immediata individuazione planimetrica del cespite *de quo* nell'ambito del contesto urbano del comune di Lucera (FG), rimando alle planimetrie allegate alla presente relazione sotto i nn. 21 e 22, riproducenti, rispettivamente, l'inquadramento territoriale e l'ortofoto in scale diverse, con l'evidenziazione in giallo della particella 4022 del Foglio di Mappa 29 del Comune censuario di Lucera.

2. **Box al piano interrato**, avente accesso dalla rampa carrabile condominiale segnata dal civico n.5 di Via Dei Saraceni di **Lucera** e successiva corsia di manovra. Riceve anche accesso pedonale attraverso il vano scala condominiale ed attraverso il vano ascensore con fermata proprio al piano interrato.

In catasto fabbricati è distinto al **foglio 29** di Lucera, **particella 4022 subalterno 35**.

Confini

Il tutto confina, in senso antiorario, su un lato con box in ditta Fares, per due lati con corsia condominiale, sul restante lato con altro analogo box in ditta diversa.

Il box *de quo*, di altezza utile metri 2,30, di pianta rettangolare di lati m.(4,76 x 2,36), sviluppa una superficie calpestabile di 11 mq., al netto dei due pilastri laterali che vi ricadono dentro. Sviluppa una superficie lorda in pianta di 12 mq. La volta piana è grossolanamente intonacata e tinteggiata bianca. Le pareti laterali e quella frontale sono costituite da mattoni in laterizi faccia a vista. La pavimentazione è costituita da piastrelle ceramiche uniformi, identiche alle piastrelle esistenti nella corsia di manovra condominiale. Dispone di porta metallica tipo



basculante con larghezza netta di accesso di 210 cm. = 2,10 metri. Dispone, altresì, di punto luce alimentato elettricamente. Al momento del sopralluogo del 29.06.2010 era parcheggiata un'automobile e vi erano suppellettili varie. Stessa cosa dicasi al momento del sopralluogo del 28.02.2022.

Le condizioni generali di manutenzione e di conservazione sono giudicate sufficienti, consone all'uso e coerenti con la vetustà del cespite.

Per una immediata illustrazione del descritto box rimando al rilievo fotografico accluso alla precedente relazione di CTU sotto il n.1, dalla foto n.23 alla foto n. 26.

Sotto il n. 7 allego la planimetria catastale della descritta unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al Foglio 29 di Lucera, particella 4022 subalterno 35.

La dettagliata planimetria da me redatta in scala 1: 100 del box oggetto di causa veniva acclusa alla mia precedente CTU sotto il n.3, cui rimando.

Per una immediata individuazione planimetrica del cespite *de quo* nell'ambito del contesto urbano del comune di Lucera (FG), rimando alle planimetrie allegate alla presente relazione sotto i nn. 21 e 22, riproducenti, rispettivamente, l'inquadramento territoriale e l'ortofoto in scale diverse, con l'evidenziazione in giallo della particella 4022 del Foglio di Mappa 29 del Comune censuario di Lucera.



§.1.4 Questione legittimità urbanistica e commerciabilità dei descritti cespiti situati nel centro storico di Lucera

I cespiti oggetto di divisione ereditaria fanno parte della grossa compagine edilizia delimitata dalla Via Federico II e dalla Via dei Saraceni dell'abitato di Lucera, costruita in base alla Licenza di Costruzione Edilizia N.1996 rilasciata il 20/6/1966 dal Sindaco del Comune di Lucera (V. allegato 21 precedente CTU), sostituita dalla Licenza di costruzione Edilizia N. 2037 del 24/9/1966 (V. alleg. 22 precedente CTU). La compagine edilizia fu costruita, altresì, in base alla Licenza per Costruzione Edilizia N. 2285/A rilasciata il 23 Dicembre 1967 dal Sindaco del suddetto Comune di Lucera (V. alleg. 23 precedente CTU). Il “*CERTIFICATO INIZIO-ULTIMAZIONE LAVORI*” reca la data del 5 Aprile 1971 (V. alleg. 24 precedente CTU). Il certificato di abitabilità reca la data del 7 Settembre 1971 (V. allegato 25 precedente CTU). Desumo, che i cespiti *de quibus, i cui lavori ebbero effettivo inizio il “20/6/1966”* (V. alleg. 24 precedente CTU) siano legittimi sotto il profilo urbanistico e, soprattutto, legalmente commerciabili ex lege n.47 del 28.02.1985, art. 40 e succ. modif.-

§.1.5 Indivisibilità dei cespiti innanzi descritti

Riferivo nella mia precedente relazione di C.T.U. del 19.11.2010, e lo ribadisco in questa sede che, nonostante l'estensione planimetrica, il grosso appartamento, già predisposto con due ingressi, due vani bagno ma con un unico vano cucina (V. alleg. 2 precedente CTU), **era ed è materialmente**



indivisibile in tre quote spettanti ex lege ai coeredi di [REDACTED]
[REDACTED]. Ciò, anche per la predisposizione attuale degli impianti tecnologici nel contesto condominiale (un unico allaccio citofonico, un unico allaccio alla rete idrica, un unico allaccio alla rete elettrica, un unico allaccio alla rete del gas metano di città, ecc.).

Analogo discorso vale, a maggior ragione, per il piccolo box di soli 11 mq netti, sicuramente indivisibile in tre quote.

A queste mie conclusioni rassegnate nel corso del giudizio di primo grado, sulla **indivisibilità in tre quote** dei cespiti, le parti non eccepivano alcunché.

Nel giudizio di secondo grado che ci affatica, **con Ordinanza del 30.11.2021 l'adita Corte d'Appello, “considerato che la successione a [REDACTED] non costituisce oggetto del presente giudizio, che deve proseguire nei limiti delle domande originariamente proposte, attinenti alla successione nell'eredità di [REDACTED] [REDACTED]”, a scioglimento della riserva assunta all'esito dell'udienza cartolare del 23.11.2021, “stante la già accertata indivisibilità”, ha ritenuto necessario che io C.T.U. effettuassi, “previa acquisizione delle visure ipocatastali aggiornate, una nuova stima dei beni immobili (appartamento sito in Lucera alla via Federico II n.63 e annesso garage), tenuto conto dell'attuale situazione giuridica degli stessi, perché ne sia aggiornato il valore all'attualità, in funzione della vendita”.**

Sennonchè con “*Note di trattazione scritta*” del 09.12.2021 l'Avv. **LEPORE**, legale dell'attrice, odierna appellante, **alla luce del decesso nelle more del giudizio di primo grado di [REDACTED]** (coerede del dante



causa [REDACTED] [REDACTED]), chiedeva all'adita Corte l'estensione del quesito di cui alla richiamata Ordinanza, teso ad accertare *“se il solo immobile sito in Lucera alla Via Federico II n° 63, sia divisibile in due parti, con eventuali conguagli in denaro e, in caso negativo, fornisca, sul punto, esaustiva spiegazione.”*

Successivamente l'adita Corte, con Ordinanza datata 25.02.2022, *“rilevato che i quesiti già assegnati siano, a giudizio di questa Corte, esaustivi ma che il CTU dovrà tener conto delle osservazioni delle parti e delle richieste di chiarimenti, all'esito della trasmissione della relazione”*; disponeva la prosecuzione delle attività peritali nei prefissati termini.

Con riferimento alla richiesta integrazione del quesito di cui alla nota di trattazione scritta dell'Avv. LEPORE del 09.12.2021, l'Avv. **Alessandra CICCOMASCOLO**, procuratrice dell'appellato [REDACTED], con propria nota del 09.02.2022 trasmessami con P.E.C. di pari data (V. alleg.8), dopo aver stigmatizzato che con Ordinanza del 30.11.2021 l'Ecc.ma Corte si esprimeva in tali termini *“considerato che la successione a [REDACTED] non costituisce oggetto del presente giudizio, che deve proseguire nei limiti delle domande originariamente proposte, attinenti alla successione nell'eredità di [REDACTED] [REDACTED]”* ed inoltre *“ritenuto che, rimessa ogni altra questione ed eccezione di merito, sia allo stato necessario effettuare preliminarmente, previa acquisizione delle visure ipocatastali aggiornate, una nuova stima dei beni immobili (appartamento sito in Lucera alla Via Federico II n.63 e annesso garage), tenuto conto*



dell'attuale situazione giuridica degli stessi, perché ne sia aggiornato il valore all'attualità, in funzione della vendita, stante la già accertata indivisibilità", così concludeva: "... pertanto,, essendosi l'Ecc.ma Corte di Appello già espressa sul punto, quanto chiesto da controparte non potrà trovare accoglimento."

L'insorta diatriba tra le parti sull'integrazione o meno del quesito, proposto dall'Avv. LEPORE, vertente sulla divisibilità o indivisibilità in due quote eguali dell'appartamento oggetto di causa, mi induceva a chiedere lumi all'adita Corte sul da farsi (V. mia nota del 27.04.2022 allegata sotto il n. 14).

Con Ordinanza del 03.05.2022 la Corte d'Appello, ha così statuito: *"... rilevato che è necessario che il CTU si attenga al quesito formulato dalla Corte e che ogni altra questione sollevata, per il tramite di C.T.P., sarà oggetto di osservazioni alla bozza di relazione depositata su cui il CTU dovrà pronunciarsi"* (V. Ordinanza del 03.05.2022, in risposta alle delucidazioni da me chieste alla Corte d'Appello con nota del 27.04.2022).

Orbene, alla luce dei fatti esposti, pur non essendo io un giurista, ritengo che l'integrazione del quesito proposto dall'Avv. LEPORE non sia stato accolto dalla Corte, in quanto *"la successione a [REDACTED] non costituisce oggetto del presente giudizio, che deve proseguire nei limiti delle domande originariamente proposte, attinenti alla successione nell'eredità di [REDACTED] [REDACTED]"* dove, appunto, le quote ereditarie sono tre e non due, tant'è che la Corte, in seguito alla richiamata richiesta dell'Avv. LEPORE con nota del 09.12.2021, con Ordinanza datata 25.02.2022 (forse 25.01.2022 in quanto notificatami il 27.01.2022) ha ribadito che: *"... i quesiti già*



*assegnati siano, a giudizio di questa Corte, esaustivi ...” ancorché “il CTU dovrà tener conto delle osservazioni delle parti e delle richieste di chiarimenti, all’esito della trasmissione della relazione”, ed inoltre la Corte con Ordinanza del 03.05.2022, in risposta alla mia precipua istanza del 27.04.2022 (V. alleg. 14), ha definitivamente statuito: “...che è necessario che il CTU si attenga al quesito formulato dalla Corte e che ogni altra questione sollevata, per il tramite di C.T.P., sarà oggetto di osservazioni alla bozza di relazione depositata su cui il CTU dovrà pronunciarsi”. Diversamente opinando la Corte avrebbe dovuto esplicitamente invitarmi ad accertare la divisibilità o meno dell’appartamento di Via Federico II n.63, ed in caso positivo redigere uno o più progetti divisionali con la previsione di due quote uguali (anziché le originarie tre quote uguali), con eventuali conguagli in denaro. **Tutto ciò non mi è stato chiesto dalla Corte e, di conseguenza non posso redigere, motu proprio, alcun eventuale progetto divisionale, in quanto non espressamente autorizzato a farlo.***

§.1.6 Lottizzazione dei fabbricati urbani oggetto della comunione ereditaria

Salvo diverso parere della Corte sulla non ammissibilità, in questa sede, del progetto divisionale in due quote dell’appartamento di Via Federico II n°63; non essendo i singoli cespiti comodamente divisibili fisicamente in tre quote (domanda originariamente proposta), o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell’igiene, ai



sensi dell'art. 720 C.C. essi cespiti, in questo grado di giudizio, “*devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto*” del seguente

Lotto Unico

quale relictum immobiliare del de cuius [REDACTED] [REDACTED], tenuto conto dell'attuale situazione giuridica dei cespiti, così composto:

1. **Metà ideale dei diritti di proprietà sull'appartamento sito in Lucera** distinto in catasto fabbricati al **foglio 29, particella 4022 sub 26**, Via Federico II n.63;
2. **Metà ideale dei diritti di proprietà sul box sito in Lucera** distinto in catasto al **foglio 29, particella 4022 sub 35**, Via Dei Saraceni n.5.

§.1.7 Titoli di provenienza dei beni immobili relitti

I descritti cespiti relitti siti nel tessuto urbano di Lucera **pervennero ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], in parti uguali ed indivise**, con atto di compravendita del 20/07/1972 a rogito Notar Francesco DI BITONTO, Repertorio N.10687, Raccolta N.5120, trascritto, in loro favore, in Lucera il 22/07/1972 ai nn.14822/284058 (V. allegato n. **19** precedente mia CTU), registrato a Lucera il 03/08/1972 al n. 889 Mod. I.



Pervennero ai germani [REDACTED] e [REDACTED], per successione legittima nell'eredità di [REDACTED] [REDACTED], per la quota di $(1/2) \times (2/3) \times (1/2) = 2/12 = 1/6$ cadauno (V. allegg. nn.14 e 18 precedente CTU).

Considerato che la successione a [REDACTED], anch'egli deceduto nel corso del giudizio di primo grado, "*non costituisce oggetto del presente giudizio, che deve proseguire nei limiti delle domande originariamente proposte, attinenti alla successione nell'eredità di [REDACTED] [REDACTED]*", in questa sede, in ottemperanza all'Ordinanza dell'adita Corte del 30.11.2021, nella formazione dell'asse ereditario non posso considerare congiuntamente la massa ereditaria materna e paterna. E' questa la ragione per cui nella formazione del lotto unico di cui al precedente §.1.6, ho considerato il solo *relictum* immobiliare materno.

§.1.8 Appartenenza dei beni immobili relitti

Dal certificato speciale delle iscrizioni e trascrizioni contro il *de cuius* [REDACTED] [REDACTED] (V. alleg. n.30 precedente CTU), dal certificato speciale delle iscrizioni e trascrizioni contro [REDACTED] (V. alleg. n. 29 precedente CTU), dalle ispezioni ipotecarie riguardanti [REDACTED] [REDACTED] (V. allegati nn. 28 e 27 precedente CTU), dall'ispezione ipotecaria riguardate [REDACTED] (V. alleg. 26 precedente CTU), dall'ispezione ipotecaria aggiornata a nome del *de cuius* [REDACTED] [REDACTED] (V. alleg.



n.19 presente relazione), dall'ispezione ipotecaria aggiornata a nome di [REDACTED] (V. alleg. n. 18 presente relaz.), dall'ispezione ipotecaria aggiornata a nome di [REDACTED] e relativa nota di trascrizione contro n.4841 Reg. Part. del 28.07.2014 (V. allegati nn.13 e 20 presente relaz.), dall'ispezione ipotecaria aggiornata a nome di [REDACTED] (V. alleg. 12 presente relaz.), **si evince che, fino al momento delle suddette ispezioni, i cespiti relitti appartengono alle parti in causa nelle misure infra precisate.**

Detti cespiti sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione della nota di iscrizione ipotecaria (non ancora cancellata) derivante dall'atto di compravendita a rogito Notar DI BITONTO, trascritta a Lucera il 22/07/1972 ai nn.14823/17017 (V. certificati speciali allegati sotto i nn. 29 e 30 precedente CTU ed ispezioni ipotecarie aggiornate allegate alla presente relazione sotto i nn. 18 e 19).



PARTE SECONDA

STIMA DELL'ASSE EREDITARIO IN MORTE DI [REDACTED]

§.2.1 Stima dei fabbricati situati nel centro storico di Lucera

Diversi sono i parametri che intervengono nella valutazione di un bene.

L'oculata determinazione della loro incidenza riduce l'aleatorietà della stima, intesa come ricerca del valore di mercato.

Risulta utile ricordare che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea e nota legge economica della domanda e dell'offerta.

In altri termini il valore stimato dovrà coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di danaro realizzabile nella libera contrattazione del bene cui il valore stesso si riferisce.

Per i cespiti in parola, ai fini di un'equa valutazione, i parametri estimativi presi in considerazione sono, relativamente ai

fattori intrinseci:

il grado di esposizione, il grado di panoramicità, la grandezza dei locali in rapporto all'uso cui sono destinati, la vetustà, l'estetica, il grado di rifiniture interne ed esterne, lo stato di conservazione, sia dei singoli cespiti, sia del



complesso condominiale, l'esistenza degli impianti tecnologici, il grado di efficientamento energetico e, non ultimo, la loro estensione effettiva.

I fattori estrinseci

considerati sono invece: la salubrità dei luoghi, la posizione centrale dei fabbricati nel contesto urbano (centro storico) del comune di Lucera (Foggia), la presenza dei servizi pubblici essenziali quali: strade, allaccio idrico e fognario, allaccio alla rete elettrica ENEL, allaccio alla rete telefonica fissa TIM ed allaccio alla rete di gas metano cittadina.

Il parametro tecnico utilizzato nella stima dei fabbricati è l'estensione effettiva lorda espressa in metri quadri.

Ai fini estimativi è utile precisare, altresì, che il Comune di Lucera, situato a quota 235 metri circa s.l.m., con circa 31.000 abitanti, è considerato città d'Arte. La città di Lucera, a circa 18 Km. da Foggia, occupa un posto di rilievo di interesse agricolo nella Capitanata. L'economia della città regge anche su qualche residua attività nel campo della produzione dei laterizi forati, sull'industria molitoria, sulle attività commerciali, di produzione dei servizi, della ristorazione e della ricettività alberghiera grazie ad un piccolo incremento turistico registratosi negli ultimi anni. Tuttavia, a causa del fenomeno di emigrazione registrato soprattutto nella fascia giovanile degli abitanti, nell'ultimo decennio si è avuto un decremento della popolazione dell'ordine dell'8% ca, con tutte le conseguenze sulla riduzione della domanda abitativa.



Alla luce di tutte le considerazioni innanzi svolte, tra i numerosi metodi adottabili per la ricerca dei valori di mercato, prendo in esame il metodo più consono cosiddetto a “*stima sintetica*”.

I valori venali unitari attribuiti, riferiti all’attualità, nell’attuale situazione giuridica, sono stati desunti, tra l’altro, per comparazione di beni immobili aventi caratteristiche oggettive simili a quelli in disamina.

Dalle intense ricerche di mercato immobiliare locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, sono emersi i seguenti **valori venali dei fabbricati oggetto della comunione ereditaria:**

Tabella 1

TABELLA DI VALUTAZIONE DEI FABBRICATI OGGETTO DELLA COMUNIONE EREDITARIA IN MORTE DI ██████████ ██████████, ENTRAMBI SITUATI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI LUCERA (FG), NELL’ATTUALE SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO, PER OVVIA OPPORTUNITA’ ESTIMATIVA <u>CONSIDERATI NELLA LORO INTEREZZA.</u>		Valori venali attuali [Euro]
Descrizione		
Lotto Unico	1 Appartamento sito in abitato di Lucera alla Via Federico II n.63, distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 26 , Categoria A/2, Piano 4 (in realtà quinto piano e più precisamente sesto piano fuori terra). <ul style="list-style-type: none"> • Superficie commerciale = mq.[(205 + 0,25 x (18 + 4))] = mq.210,50 • Valore venale riferito all’attualità: mq.210,50 x 1.500,00 €/mq = €.315.750,00 approssimabile a circa 315.000,00 Euro 	315.000,00
	2 Box al piano interrato, avente accesso carrabile dalla rampa condominiale segnata dal civico n.5 di Via Dei Saraceni di Lucera , distinto in catasto fabbricati al foglio	15.000,00



	<p>29, particella 4022 sub 35, Categoria C/6, Piano S1.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Superficie commerciale = mq.12 ▪ Valore venale riferito all'attualità: mq.12 x 1.200,00 €/mq = €14.400,00 approssimabile a circa €15.000,00 	
	Totale	330.000,00

Ai sensi dell'art. 540 comma 2° C.C. , *“Al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni.”*

Ciò, nel corso del giudizio di primo grado mi, indusse ad annoverare nell'asse ereditario immobiliare di ██████████ ██████████ **deceduta il 26.01.2007**, solamente la nuda proprietà della sua quota relitta, in quanto suo coniuge ██████████ era ancora in vita. Per la determinazione dell'ammontare della nuda proprietà del *de cuius* ██████████, devolutasi per legge, rimando a pag. 30 della mia precedente relazione peritale del 19.11.2010).

Nell'attuale situazione giuridica dei suddetti beni immobili, essendosi estinti i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e quelli sul relativo annesso e connesso box, già goduti da ██████████ fino alla sua morte verificatasi nel corso del giudizio di primo grado, nella presente relazione peritale l'asse ereditario del *de cuius* ██████████, viene assunto pari alla metà dei pieni diritti acquistati insieme al proprio coniuge, in parti uguali ed indivisi, con atto Notar Di Bitonto del 20.07.1972 allegato sotto il n. 19 alla precedente mia CTU, cui rimando.



§.2.2 Depositi bancari

In questa fase di giudizio non mi è stato chiesto né di tener conto dei depositi bancari, né di indagare oltre a quanto già riferito nella mia precedente relazione di CTU del 19.11.2010, alle pagg. 31÷35, §§. 2.2, 2.2.1 e 2.2.2, cui rimando.

§.2.3 Passivo ereditario

Non essendo stato contestato dalle parti alcunché sul mio operato svolto nel corso del giudizio di primo grado, nemmeno sul passivo ereditario, ribadisco in questa sede che nella memoria di parte convenuta del 15/11/2008, ex art. 183, VI CO. n.2) C.P.C., depositata in Cancelleria il 17/11/2008, a firma dell'Avv. Mario PALUMBO, al punto 6 degli allegati, si fa riferimento alla dichiarazione di successione in morte di Mergery ██████ presentata dal Dr. █████ █████, con la dimostrazione dell'avvenuto pagamento di €. 454,79 per imposta ipotecaria catastale, tassa ipotecaria, imposta di bollo (V. reversale Banca Carime del 18.06.2007 acclusa sotto il n. 6 alla richiamata memoria di parte convenuta) ed €. 69,62 per la presentazione della domanda di voltura (V. ricevuta di pagamento N.66721 del 06.07.2007 rilasciata dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, acclusa sotto il n. 6 alla richiamata memoria di parte convenuta).



Di conseguenza si può imputare alla massa ereditaria la complessiva somma di €. (454,79 + 69,62) = €524,4## al giugno/2007 pari ad **€518,76 al 26/01/2007**

In mancanza di altre spese documentate, nella tabella seguente riporto il **passivo ereditario, rapportato sia all'epoca dell'apertura di successione, sia all'attualità:**

Tabella 2

N.	Descrizione del passivo ereditario, anticipato dalle parti	Valori in [€.] al 26.01.2007	Valori attuali [Euro]
1	Spese di successione anticipate da ██████████	518,76	623,24
2	Spese anticipate da ██████████ (Figlio)	0,00	0,00
3	Spese anticipate da ██████████ (Figlia)	0,00	0,00
	Totale passivo ereditario da ripartire pro-quota	518,76	623,24



§.2.4 Asse ereditario immobiliare relitto, al netto del passivo ereditario, ovvero massa ereditaria immobiliare relitta

In grado di appello non mi è stato chiesto di entrare nel merito delle somme di denaro donate e relitte appartenute al *de cuius* ██████████ ██████████.

Pertanto mi limiterò di seguito a determinare solamente la massa ereditaria immobiliare relitta, ovvero l'insieme dei diritti reali sui beni immobili suscettibili di trasferimento ai coeredi, a seguito della successione *mortis causa* di ██████████ ██████████.

Tabella 3

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA SOLA MASSA IMMOBILIARE RELITTA A SEGUITO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA DI ██████████ ██████████, NELL'ODIERNO STATO DI FATTO E DI DIRITTO		Valori venali attuali
N.	Descrizione	[Euro]
1	Metà ideale dei diritti di proprietà sull'appartamento sito in abitato di Lucera alla Via Federico II n.63, distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 26 , Categoria A/2, Piano 4 (in realtà quinto piano e più precisamente sesto piano fuori terra): - ½ di €.315.000,00 = €.157.500,00	157.500,00
2	Metà ideale dei diritti di proprietà sul box al piano interrato, avente accesso carrabile dalla rampa condominiale segnata dal civico n.5 di Via Dei Saraceni di Lucera , distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 35 , Categoria C/6, Piano S1: - ½ di €.15.000,00 = €.7.500,00	7.500,00
5	Passivo ereditario elencato al precedente §.2.3 (anticipato solamente dal coerede ██████████, anch'egli defunto nel corso del giudizio di primo grado, da ripartire pro-quota)	-623,24
	Totale valore venale dei beni immobili relitti, al netto del passivo ereditario	164.376,76



§.2.5 Quote spettanti alle parti

Il giorno 26 gennaio 2007 decedeva ab intestato in Lucera [REDACTED]

[REDACTED] nata a Stockport – Gran Bretagna il 06.03.1942, lasciando gli eredi:

1. [REDACTED] nato a Napoli il 12/08/1929, marito di [REDACTED]
[REDACTED], convenuto, anch'egli deceduto nel corso del giudizio di primo grado;
2. [REDACTED] nato a Napoli il 29/12/1963, convenuto, odierno appellato, figlio di [REDACTED] [REDACTED];
3. [REDACTED] nata a Stockport – Gran Bretagna il 04/09/1966, attrice, odierna appellante, figlia di [REDACTED] [REDACTED].

In mancanza di testamento, come nella fattispecie, al *de cuius*

[REDACTED] [REDACTED] succede il coniuge superstite ed i figli legittimi.

Ai sensi dell'art. 537 C.C., comma 2, ai figli è riservata la quota di 2/3 da dividersi in parti uguali, la rimanente quota di 1/3 spetta al coniuge superstite, successivamente anch'egli deceduto nelle more del giudizio di primo grado. A quest'ultimo, ai sensi dell'art. 540 comma 2° C.C., furono riservati anche "*i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili*" che la corredevano, di proprietà del defunto o comuni e quelli sul box annesso e connesso all'abitazione (V. considerazioni svolte nella mia precedente CTU al §.1.1.1, e precisamente a pag.15). Come già precisato i suddetti diritti di abitazione si estinsero nel corso del giudizio di primo grado, in seguito al decesso anche del coerede [REDACTED]. In ragione di quanto testé riferito, alla luce dell'odierno quesito di cui



all'Ordinanza del 30.11.2021, in questa sede, ai fini della determinazione della massa ereditaria relitta, ho valutato i cespiti nell'attuale loro situazione giuridica, quindi scevri dei diritti di abitazione già goduti da [REDACTED].

D'ora in poi, per comodità di esposizione, tutti i ragionamenti a seguire ed il progetto divisionale si riferiscono ai valori commerciali attuali dei beni oggetto di divisione, nello stato di fatto e di diritto, espressi nella corrente divisa monetaria.

Tabella 4 riepilogativa delle quote spettanti alle parti in causa, al netto del passivo ereditario:

N.	Eredi	Quote spettanti	Valori venali delle quote riferite all'attualità espresse in [Euro]
1	[REDACTED] (Coniuge)	1/3 di €.164.376,76	54.792,26
2	[REDACTED] (Figlio)	1/3 di €.164.376,76	54.792,25
3	[REDACTED] (Figlia)	1/3 di €.164.376,76	54.792,25
	Totale asse ereditario immobiliare, al netto del passivo, mortis causa di [REDACTED]		164.376,76



§.2.6 Nuovo progetto divisionale con esigui conguagli in danaro dei soli beni immobili, a seguito della successione *mortis causa* di ██████████

Considerata la indivisibilità in tre parti dei fabbricati oggetto di causa, propongo il seguente progetto divisionale con inevitabili conguagli in denaro, costituito dalle seguenti tre quote:

QUOTA A

(da attribuire a ██████████)

del Valore di €54.792,26

Tabella 5

N	Descrizione	VALORI VENALI ATTUALI [Euro]
1	<p>(1/3)x(1/2) = 1/6 ideale dei diritti di proprietà sull'appartamento sito in abitato di Lucera alla Via Federico II n.63, distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 26, Categoria A/2, Piano 4 (in realtà quinto piano e più precisamente sesto piano fuori terra): - (1/6) di €315.000,00 = €52.500,00</p> <p>(N.d.r. – L'altra metà della piena proprietà dell'appartamento apparteneva già a ██████████ anch'egli deceduto nel corso del giudizio di primo grado)</p>	52.500,00
2	<p>(1/3)x(1/2) = 1/6 ideale dei diritti di proprietà sul box al piano interrato, avente accesso carrabile dalla rampa condominiale segnata dal civico n.5 di Via Dei Saraceni di Lucera, distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 35, Categoria C/6, Piano S1: - 1/6 di €15.000,00 = €2.500,00</p>	2.500,00



	(N.d.r. – L'altra metà della piena proprietà del box apparteneva già a ██████████, anch'egli deceduto nel corso del giudizio di primo grado)	
3	Quota passivo ereditario dovuto da ██████████: $1/3 \times 623,24 \text{ €} = \text{€} 207,75$	-207,75
4	Quota passivo ereditario dovuto da ██████████: $1/3 \times 623,24 \text{ €} = \text{€} 207,75$ Quota anticipata da ██████████ sul passivo ereditario $\text{€} 623,24$ Denaro già anticipato in eccesso da ██████████ $\text{€} -415,49$	-415,49
5	Conguaglio generale in avere: $\text{€} (54.792,26 - 52.500,00 - 2.500,00 + 207,75 + 415,49) = \text{€} 15,50$	<u>415,50</u>
	Totale valore venale della quota "A" da attribuire a ██████████	54.792,26

QUOTA B

(da attribuire a ██████████)
del Valore di **€.54.792,25**

Tabella 6

N	Descrizione	VALORI VENALI ATTUALI [Euro]
1	(1/3)x(1/2) = 1/6 ideale dei diritti di proprietà sull'appartamento sito in abitato di Lucera alla Via Federico II n.63, distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 26 , Categoria A/2, Piano 4 (in realtà quinto piano e più precisamente sesto piano fuori terra): - (1/6) di €.315.000,00 = €.52.500,00	52.500,00



2	(1/3)x(1/2) = 1/6 ideale dei diritti di proprietà sul box al piano interrato, avente accesso carrabile dalla rampa condominiale segnata dal civico n.5 di Via Dei Saraceni di Lucera , distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 35 , Categoria C/6, Piano S1: - 1/6 di €15.000,00 = €2.500,00	2.500,00
3	Quota passivo ereditario dovuto da █████: $1/3 \times 623,24 \text{ €} = \text{€}207,75$	-207,75
4	Quota passivo ereditario dovuto da █████: $1/3 \times 623,24 \text{ €} = \text{€}207,75$ Quota anticipata da █████ sul passivo ereditario: <u>€ 000,00</u> Passivo ereditario non ancora versato da █████: € 207,75	207,75
5	Conguaglio generale in dare: $\text{€}.(54.792,25 - 52.500,00 - 2.500,00 + 207,75 - 207,75) = -207,75 \text{ €}$	<u>-207,75</u>
	Totale valore venale della quota "B" da attribuire a █████	54.792,25

QUOTA C

(da attribuire a █████)

del Valore di €54.792,25

Tabella 7

N	Descrizione	VALORI VENALI ATTUALI [Euro]
1	(1/3)x(1/2) = 1/6 ideale dei diritti di proprietà sull'appartamento sito in abitato di Lucera alla Via Federico II n.63, distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 26 , Categoria A/2, Piano 4 (in realtà quinto piano e più precisamente sesto piano fuori terra): - (1/6) di €315.000,00 = €52.500,00	52.500,00



2	(1/3)x(1/2) = 1/6 ideale dei diritti di proprietà sul box al piano interrato, avente accesso carrabile dalla rampa condominiale segnata dal civico n.5 di Via Dei Saraceni di Lucera , distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 35 , Categoria C/6, Piano S1: - 1/6 di €15.000,00 = €2.500,00	2.500,00
3	Quota passivo ereditario dovuto da ██████████: 1/3x623,24 €.= €. 207,75	-207,75
4	Quota passivo ereditario dovuto da ██████████: 1/3x623,24 €.= €. 207,75 Quota anticipata da ██████████ sul passivo ereditario: €. 000,00 Passivo ereditario non ancora versato da ██████████: €. 207,75	207,75
5	Conguaglio generale in dare: €.(54.792,25-52.500,00-2.500,00+207,75-207,75)= -207,75 €	<u>-207,75</u>
	Totale valore venale della quota "C" da attribuire a ██████████	54.792,25

Va da sé che la quota "A" ereditata da ██████████, per successione *mortis causa* della di lui moglie ██████████ ██████████, anch'egli deceduto nel corso del giudizio di primo grado, **unitamente alla sua quota ideale di 1/2 dei diritti di proprietà sul medesimo appartamento e sul medesimo box da egli acquistati in vita, sarà oggetto di un altro progetto divisionale che non può trovare spazio in questo giudizio di appello.**

E' questa la ragione per cui, sin dall'inizio dell'espletamento dei lavori peritali (V. pag.2 processo verbale di sopralluogo del 28.02.2022 allegato alla presente relazione sotto il n. 10), proponevo alle parti di esperire il tentativo di bonario componimento della vertenza. In tal caso le parti con



un unico atto avrebbero potuto, e potrebbero farlo tuttora, dividersi l'intera massa ereditaria immobiliare sia di provenienza materna che paterna. Invece, se la lite continuerà a persistere, per dividersi l'intera proprietà immobiliare le parti dovranno attendere l'esito del giudizio *inter partes* pendente dinanzi al Tribunale di Foggia, instaurato da ██████████ nei confronti di ██████████, **avente ad oggetto lo scioglimento della comunione dei beni ereditari caduti in successione a seguito, appunto, del decesso di ██████████**, con tutte le immaginabili conseguenze delle ulteriori spese di giustizia, soprattutto dei tempi di attesa per avere una sentenza definitiva, semmai fino all'ultimo grado di giudizio.

Non guasta rammentare in questa sede, come già riferito in precedenza, che vi è dissenso tra le parti finanche sull'interpretazione autentica dei quesiti assegnatimi dalla Corte, in merito al giudizio di divisibilità fisica o meno dell'appartamento di Via Federico II n.63, in tre quote come prevede la legge in materia di successione *mortis causa* di ██████████ ██████████, oppure in due quote nell'ipotesi di unicità della massa ereditaria immobiliare, materna e paterna. Sul punto sarà ovviamente l'adita Corte a porre la parola fine.



CONCLUSIONI

Riletti gli atti di causa versati nel giudizio di primo grado, riletta la mia precedente voluminosa relazione di C.T.U. datata 19.11.2010 ed i relativi 33 allegati, letti gli atti versati nel presente giudizio di appello e le Ordinanze dell'adita Corte, naufragato ancora una volta il tentativo di bonario componimento della vertenza da me promosso sin dall'inizio dei lavori peritali del 28.02.2022, effettuata nuovamente la ricognizione generale e particolareggiata dei luoghi, esperite nuovamente tutte le occorrenti indagini peritali anche presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizi Catastali e presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, espletate nuove scrupolose indagini di mercato immobiliare locale, **formata e stimata all'attualità la sola massa ereditaria immobiliare per successione *mortis causa* di [REDACTED] [REDACTED]**, avuto riguardo, per quanto di ragione, dei diritti spettanti alle parti e di quanto prospettato dalle stesse nei rispettivi atti difensivi, **considerata, in questo grado di giudizio di appello** (V. Ordinanze dell'adita Corte del 30.11.2021, del 25.01.2022 e del 03.05.2022), **la indivisibilità in tre parti dei fabbricati oggetto di causa, propongo il seguente nuovo progetto divisionale**, con esigui conguagli in denaro, così sintetizzato:



NUOVO PROGETTO DIVISIONALE
CON ESIGUI CONGUAGLI IN DENARO DEI SOLI BENI
IMMOBILI, A SEGUITO DELLA SUCCESSIONE MORTIS CAUSA DI

■■■■■■ ■■■■■■

QUOTA A

(da attribuire a ■■■■■■)

del Valore di €.54.792,26

Tabella 5

N	Descrizione	VALORI VENALI ATTUALI [Euro]
1	<p>(1/3)x(1/2) = 1/6 ideale dei diritti di proprietà sull'appartamento sito in abitato di Lucera alla Via Federico II n.63, distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 26, Categoria A/2, Piano 4 (in realtà quinto piano e più precisamente sesto piano fuori terra): - (1/6) di €.315.000,00 = €.52.500,00</p> <p>(N.d.r. – L'altra metà della piena proprietà dell'appartamento apparteneva già a ■■■■■■ anch'egli deceduto nel corso del giudizio di primo grado)</p>	52.500,00
2	<p>(1/3)x(1/2) = 1/6 ideale dei diritti di proprietà sul box al piano interrato, avente accesso carrabile dalla rampa condominiale segnata dal civico n.5 di Via Dei Saraceni di Lucera, distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 35, Categoria C/6, Piano S1: - 1/6 di €.15.000,00 = €.2.500,00</p> <p>(N.d.r. – L'altra metà della piena proprietà del box apparteneva già a ■■■■■■, anch'egli deceduto nel corso del giudizio di primo grado)</p>	2.500,00



3	Quota passivo ereditario dovuto da ■■■■: $1/3 \times 623,24 \text{ €} =$ €. 207,75	-207,75
4	Quota passivo ereditario dovuto da ■■■■: $1/3 \times 623,24 \text{ €} =$ €. 207,75 Quota anticipata da ■■■■ sul passivo ereditario €. <u>623,24</u> Denaro già anticipato in eccesso da ■■■■ €.-415,49	-415,49
5	Conguaglio generale in avere: $\text{€}.(54.792,26-52.500,00-2.500,00+207,75+415,49) = \text{€}415,50$	<u>415,50</u>
	Totale valore venale della quota "A" da attribuire a ■■■■	54.792,26

QUOTA B

(da attribuire a ■■■■)

del Valore di €54.792,25

Tabella 6

N	Descrizione	VALORI VENALI ATTUALI [Euro]
1	(1/3)x(1/2) = 1/6 ideale dei diritti di proprietà sull'appartamento sito in abitato di Lucera alla Via Federico II n.63, distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 26 , Categoria A/2, Piano 4 (in realtà quinto piano e più precisamente sesto piano fuori terra): - (1/6) di €315.000,00 = €52.500,00	52.500,00
2	(1/3)x(1/2) = 1/6 ideale dei diritti di proprietà sul box al piano interrato, avente accesso carrabile dalla rampa condominiale segnata dal civico n.5 di Via Dei Saraceni di Lucera , distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 35 , Categoria C/6, Piano S1: - 1/6 di €15.000,00 = €2.500,00	2.500,00



3	Quota passivo ereditario dovuto da ■■■■■: $1/3 \times 623,24 \text{ €} =$ $\text{€} .207,75$	-207,75
4	Quota passivo ereditario dovuto da ■■■■■: $1/3 \times 623,24 \text{ €} =$ $\text{€} . 207,75$ Quota anticipata da ■■■■■ sul passivo ereditario: $\text{€} . 000,00$ Passivo ereditario non ancora versato da ■■■■■: $\text{€} . 207,75$	207,75
5	Conguaglio generale in dare: $\text{€} .(54.792,25-52.500,00-2.500,00+207,75-207,75) = -207,75 \text{ €}$	<u>-207,75</u>
	Totale valore venale della quota "B" da attribuire a ■■■■■	54.792,25

QUOTA C

(da attribuire a ■■■■■)

del Valore di **€.54.792,25**

Tabella 7

N	Descrizione	VALORI VENALI ATTUALI [Euro]
1	(1/3)x(1/2) = 1/6 ideale dei diritti di proprietà sull'appartamento sito in abitato di Lucera alla Via Federico II n.63, distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 26 , Categoria A/2, Piano 4 (in realtà quinto piano e più precisamente sesto piano fuori terra): - (1/6) di €.315.000,00 = €.52.500,00	52.500,00
2	(1/3)x(1/2) = 1/6 ideale dei diritti di proprietà sul box al piano interrato, avente accesso carrabile dalla rampa condominiale segnata dal civico n.5 di Via Dei Saraceni di Lucera , distinto in catasto fabbricati al foglio 29, particella 4022 sub 35 , Categoria C/6, Piano S1: - 1/6 di €.15.000,00 = €.2.500,00	2.500,00



3	Quota passivo ereditario dovuto da ██████████: $1/3 \times 623,24 \text{ €} =$ €. 207,75	-207,75
4	Quota passivo ereditario dovuto da ██████████: $1/3 \times 623,24 \text{ €} =$ €. 207,75 Quota anticipata da ██████████ sul passivo ereditario: €. 000,00 Passivo ereditario non ancora versato da ██████████: €. 207,75	207,75
5	Conguaglio generale in dare: $\text{€} . (54.792,25 - 52.500,00 - 2.500,00 + 207,75 - 207,75) = -207,75 \text{ €}$	<u>-207,75</u>
	Totale valore venale della quota "C" da attribuire a ██████████	54.792,25

Riferisco inoltre:

- 1) **Il valore venale, rapportato all'attualità, dei diritti di proprietà sull'intero appartamento** sito in abitato di Lucera alla Via Federico II n.63, distinto in catasto fabbricati al **foglio 29, particella 4022 sub 26**, Categoria A/2, Piano 4 (in realtà quinto piano e più precisamente sesto piano fuori terra), è di **315.000,00 Euro**;
- 2) **Il valore venale, riferito all'attualità, dei diritti di proprietà sull'intero box** sito in abitato di Lucera al piano interrato, avente accesso carrabile dalla rampa condominiale segnata dal civico n.5 di Via Dei Saraceni di Lucera, distinto in catasto fabbricati al **foglio 29, particella 4022 sub 35**, Categoria C/6, Piano S1, è di **15.000,00 Euro**;



- 3) Dal certificato speciale delle iscrizioni e trascrizioni contro il *de cuius* [REDACTED] [REDACTED] (V. alleg. n.30 precedente CTU), dal certificato speciale delle iscrizioni e trascrizioni contro [REDACTED] (V. alleg. n. 29 precedente CTU), dalle ispezioni ipotecarie riguardanti [REDACTED] [REDACTED] (V. allegati nn. 28 e 27 precedente CTU), dall'ispezione ipotecaria riguardate [REDACTED] (V. alleg. 26 precedente CTU), dall'ispezione ipotecaria aggiornata a nome del *de cuius* [REDACTED] [REDACTED] (V. alleg. n.19 presente relazione), dall'ispezione ipotecaria aggiornata a nome di [REDACTED] (V. alleg. n. 18 presente relaz.), dall'ispezione ipotecaria aggiornata a nome di [REDACTED] e relativa nota di trascrizione contro n.4841 Reg. Part. del 28.07.2014 (V. allegati nn.13 e 20 presente relaz.) e dall'ispezione ipotecaria aggiornata a nome di [REDACTED] (V. alleg. 12 presente relaz.), **si evince che, fino al momento delle suddette ispezioni, i cespiti relitti appartengono alle parti in causa nelle misure precisate al precedente §.2.5**

I cespiti oggetto di causa sono liberi da iscrizioni e liberi da trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione della nota di iscrizione ipotecaria (non ancora cancellata) derivante dall'atto di compravendita a rogito Notar DI BITONTO, trascritta a Lucera il 22/07/1972 ai nn.14823/17017 (V. certificati speciali allegati sotto i nn. 29 e 30 precedente CTU ed ispezioni ipotecarie aggiornate allegate alla presente relazione sotto i nn. 18 e 19);

- 4) La rappresentazione planimetrica dei cespiti *de quibus* è riportata negli elaborati grafici, acclusi alla precedente relazione di CTU sotto i nn. 2, 3, 6 e 7. Per il regesto fotografico dei medesimi cespiti rimando all'allegato 1 della precedente relazione di CTU. Per l'inquadramento



territoriale della particella 4022 del Foglio di Mappa 29 del Comune di Lucera, su cui insistono l'appartamento ed il box oggetto di divisione, rimando alle planimetrie allegata alla presente relaz. sotto i nn. 21 e 22;

- 5) **I cespiti oggetto di divisione ereditaria devolutisi per legge, i cui lavori ebbero effettivo inizio il “20/6/1966”** (V. certificato “*INIZIO-ULTIMAZIONE LAVORI*” datato 05.04.1971, rilasciatomi in copia conforme dal Comune di Lucera in data 05.08.2010, allegato sotto il n. 24 alla precedente CTU), **sono legittimi sotto il profilo urbanistico e, soprattutto, legalmente commerciabili ex lege n.47 del 28.02.1985, art. 40 e succ. modif.;**
- 6) In ottemperanza alle Ordinanze dell'adita Corte d'Appello del 30.11.2021, del 25.01.2022 notificatami il 27.01.2022 e del 03.05.2022 (V. alleg. 15 presente relazione), nel precedente §.1.5 cui rimando, ho spiegato le ragioni per cui mi sono astenuto dal redigere un progetto divisionale contemplante sia la massa ereditaria immobiliare materna, sia quella paterna, ancorché sia deceduto, nel corso del giudizio di primo grado, anche [REDACTED] coniuge del *de cuius* [REDACTED] [REDACTED].

Per gli altri particolari, delucidazioni, precisazioni e chiarimenti, rimando sia alla mia precedente relazione di C.T.U. del 19.11.2010 e relativi 33 allegati, sia all'antescritta relazione peritale con 22 allegati.

Tanto, quanto, in perfetta buona fede e serenità di coscienza, rassegno nelle mani della S.V.I., ad espletamento dell'onorevole incarico conferitomi.

Lucera, addì 26 Luglio 2022

Il C.T.U.

Ing. Pasquale TOZIANI

