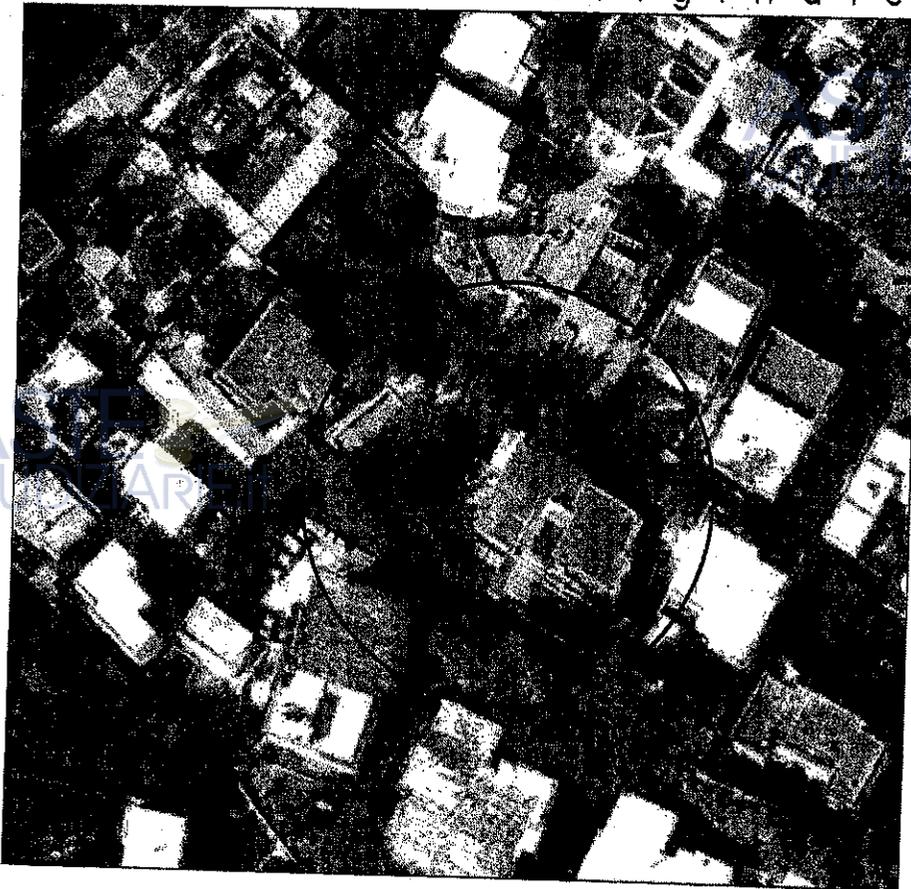


Originale



COMUNE DI ISCHIA NA
TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE DISTACCATA DI ISCHIA

COMUNE DI ISCHIA NA



RUOLO GENERALE 177/08

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE GENERALE

CAUSA D'AMBRA - D'AMBRA
GIUDICE DOTT.SSA VIVIANA LENZI

STUDIO DI CONSULENZA TECNICA
vincenzo ciruzzi architetto
napoli via torquato tasso 241

ASTE GIUDIZIARIE.it

Lo STUDIO DI CONSULENZA TECNICA si riserva in termini di legge la proprietà del presente elaborato

VINCENZO CIRUZZI
ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE DISTACCATA DI ISCHIA

Giudice Dott.ssa Viviana Lenzi

Causa

contro

Consulenza tecnica di ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI CONSULENZA TECNICA
80127 napoli via torquato tasso n. 241 telefax: 081-7147236 - 081-19168829
e-mail: ciruzziarchitetto@tin.it pec: vincenzo.ciruzzi@archiworldpec.it www.ec2.it/ciruzziarchitetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO



- PREMESSA

- QUESITI PERITALI

- CRONOLOGIA DEI FATTI DI CAUSA



- SVILUPPO DEL MANDATO:

A) - TEMPI E PROCEDURE

B) - RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

C) - COMMENTI ALLE NOTE DI PARTE

D) - RIEPILOGO

E) - CONCLUSIONI



- ALLEGATI



VINCENZO CIRUZZI
ARCHITETTO

Napoli, 14/02/2013

Al Sig. Giudice
C/o

Dott.ssa Viviana Lenzi
Tribunale di Napoli
Sezione distaccata
di Ischia

OGGETTO: Tribunale di Napoli.
Sezione distaccata di Ischia.

Numero di ruolo generale:
C.T.U. Causa D. [REDACTED]

Attori
Convenuti
Terzo chiamato in causa

Prossima udienza: 04 marzo 2013.

- PREMESSA

Io sottoscritto VINCENZO CIRUZZI, di professione Architetto, con studio tecnico in Napoli alla Via T. Tasso n. 241, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 1537, iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Napoli al n. 4120,

con Ordinanza del 16 dicembre 2011, da parte del Giudice Dott. Alessandro Minucci, fui nominato Consulente Tecnico di Ufficio, nella causa in oggetto.

L'incarico venne da me accettato, prestando relativo giuramento, nel corso dell'Udienza del 16 gennaio 2012. In tale sede, mi fu assegnato un termine di 120 gg., decorrenti dalla data del primo accesso, per l'assolvimento del mandato affidatomi, con scadenza 23 maggio 2012 (primo accesso il 23 gennaio 2012).

A seguito di richiesta da parte del sottoscritto (17 maggio 2012), in data 29 giugno 2012, venivo affiancato dal CTU Dott. Vittorio Marone, quale Consulente contabile; questi prestava giuramento, in data 20 luglio 2012, fissando il primo accesso per il giorno 18 settembre 2012.

Il Sig. Giudice assegnava, ad entrambi i CTU, la data del 20 dicembre 2012, quale termine per l'espletamento dell'incarico.

Nel corso delle operazioni peritali, si è accumulato un notevole ritardo per l'ottenimento della documentazione necessaria allo sviluppo del mandato; documentazione da fornirsi ai CTU, da parte convenuta.

Pertanto, il sottoscritto, in accordo con il Dott. Vittorio Marone, faceva richiesta di una proroga di 45 giorni dei termini assegnati, per l'espletamento dell'incarico;

la data di consegna dell'elaborato peritale, considerato il periodo delle festività di fine anno, veniva prorogata al 15 febbraio 2013.

STUDIO DI CONSULENZA TECNICA
80127 napoli via torquato tasso n. 241 telefax: 081-7147236 - 081-19168829
e-mail: ciruzziarchitetto@tin.it pec: vincenzo.ciruzzi@archworldpec.it www.ec2.it/ciruzziarchitetto

Oggetto di causa è la comunione dei beni caduti nella successione della Sig.ra [REDACTED]
madre dei contendenti, deceduta, in Ischia, il [REDACTED]

I fratelli [REDACTED] citano i loro fratelli [REDACTED]
[REDACTED] e chiedono lo scioglimento della comunione dei beni, di
cui sopra.

Da parte convenuta:

- ci si dichiara disponibile allo scioglimento della comunione ereditaria, ma si contesta quanto assunto dagli attori, a base delle loro rivendicazioni, adducendone le relative motivazioni;
- si chiama in causa la Sig.ra [REDACTED] beneficiaria di un'aliquota, indivisa, di terreno facente parte dell'asse ereditario; oggetto di donazione alla stessa da parte dei germani [REDACTED]

La Sig.ra Aiello impugna l'atto di chiamata in causa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- QUESITI PERITALI

(definizione schematica)



Come al Verbale di udienza del 16 gennaio 2012, per quanto attiene alla formulazione dei Quesiti peritali, si rimanda al Verbale di udienza del 19 gennaio 2011; in base al quale si rilevano i quesiti tecnici a cui è chiamato a rispondere il C.T.U.

01. - **Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.**
02. - **Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.**
03. - **Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.**
04. - **Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, nonché il valore al momento dell'apertura della successione, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.**
05. - **Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.**
06. - **Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.**



- CRONOLOGIA DEI FATTI DI CAUSA

N.B. In corsivo, le parti stralciate da documenti versati in atti e/o consultati dal C.T.U.

1970

10 aprile

per Dott. Salvatore Biondi, notaio in Ischia, la Sig.ra [redacted] acquista dalla Sig.ra [redacted]
"l'intero fabbricato con annesse aree scoperte adibito a pensione sito in [redacted] con accesso dalla stessa via e composto da un piano terra e da un primo piano - denominato Pensione Vittoria - (.....)".

1986

28 novembre

la Sig.ra [redacted] in qualità di proprietaria, inoltra al Comune di Ischia, domanda di Concessione in sanatoria, ai sensi della Legge n. 47/1985 (Prot. n. [redacted])
relativamente a *"(.....) opere interne ad un complesso turistico-ricettivo, nonchè ampliamenti per servizi igienici e locali di servizio in parte al piano terra ed in parte al primo piano dell' [redacted]"*

1992

03 aprile

per Dott. Alfredo Albore, notaio in Forio, la [redacted] il proprio testamento pubblico.

29 ottobre

la Sig.ra [redacted] in qualità di proprietaria, dà in locazione, al figlio [redacted] l'esercizio alberghiero denominato "[redacted]"
"La durata dell'affitto viene convenuta in anni quindici, con inizio al [redacted] cessazione al 31 [redacted]"
Il canone di affitto annuo viene convenuto in lire 24.000.000 (.....)"

1994

30 gennaio

la Sig.ra [redacted] stipula con la "[redacted]", società appena costituita, un nuovo contratto di locazione, della durata di quindici anni.

15 novembre

a garanzia di un finanziamento di £. 500.000.000, viene iscritta ipoteca, a favore di [redacted] sull'immobile, di proprietà della Sig.ra [redacted] in Ischia, alla Via [redacted] censito in Catasto al F. 8, Part.IIa 634, sub 101;

l'immobile ospita l' [redacted] condotto dal Sig.re D. [redacted] della Sig.ra [redacted]

1995

17 febbraio

il Sig.re D. [redacted] in qualità di locatario, rinnova e integra al Comune di Ischia, domanda di Concessione in sanatoria, ai sensi della Legge n. 47/1985 (Prot. n. 4898); domanda già inoltrata dalla madre, Sig.ra [redacted]

relativamente a *"(.....) opere interne ad un complesso turistico-ricettivo, nonchè ampliamenti per servizi igienici e locali di servizio in parte al piano terra ed in parte al primo piano dell' [redacted]"*

22 aprile

muore il Sig.re D. [redacted], lasciando a se superstiti:

- la moglie, Sig.ra [redacted]
- i figli, Sigg.ri D. [redacted]

Il Sig.re D. [redacted] lascia, in successione:

- 1/2 di un fondo rustico, sito in Barano d'Ischia, localita Fiaiano; F. 7, Part.lla 232/b, mq. 8.833;
- 1/2 di un fondo rustico, sito in Barano d'Ischia, localita Fiaiano; F. 7, Part.lla 233, mq. 8,32.

23 ottobre

la Sig.ra [redacted] stipula con [redacted] di [redacted] & C.", un nuovo contratto di locazione di azienda, a "rettifica ed integrazione del precedente contratto stipulato in data 30.01.1994".

1998

27 dicembre

viene stipulato un contratto fra la Sig.ra [redacted] e la [redacted] S. [redacted]:

- viene dichiarato nullo l'atto di "rettifica ed integrazione" stipulato in data 23.10.1995;
- vengono riconosciuti gli apporti lavorativi ed economici conferiti all'azienda " [redacted] al titolare Sig.re D. [redacted] valutati in £. 120.000.000, pari al 60% del valore dell'azienda;
- viene ceduto alla " [redacted] una quota pari al 60% dell'azienda, dietro rinuncia della stessa al proprio credito (£ 120.000.000), nei confronti della Sig.ra [redacted]

27 dicembre

atto per Notaio De Falco Giannone;

la Sig.ra [redacted] concede in locazione, alla " [redacted] D. [redacted] l'esercizio alberghiero relativamente alla restante quota da lei vantata, pari al 40% dell'azienda, per la durata di nove anni, decorrenti dal 01.01.1999, con un canone annuo di £. 24.000.000;

il canone di locazione viene determinato in considerazione del fatto che la Societa conduttrice si era assunto l'onere di pagare le rate residue del mutuo contratto (15.11.1994) per finanziare i lavori di ristrutturazione dell'immobile.

2001

04 marzo

muore la Sig.ra [redacted]

14 marzo

con atto per Notaio [redacted] viene pubblicato il testamento della defunta, rilasciato allo stesso Notaio Albore, in data 03.04.1992;

in forza dello stesso, la S. [redacted] istituiva eredi universali i suoi figli, Sigg.ri D. [redacted] An. [redacted],

al figlio [redacted] veniva assegnata anche la quota disponibile del patrimonio ereditario.



La [redacted] Ischia, in successione:

- 11/66 del fondo rustico, sito in Barano d'Ischia, località Fiaiano; F. 7, Part.IIa 232/b, mq. 8.833; proveniente dalla successione del marito [redacted]

- 11/66 del fondo rustico, sito in Barano d'Ischia, località Fiaiano; F. 7, Part.IIa 233, mq. 8,32; proveniente dalla successione del marito [redacted]

- un fondo rustico, sito in Barano d'Ischia, località Cava delle Rose di Basso; F. 14, Part.IIa 49, mq. 444;

- un fondo rustico, sito in Barano d'Ischia, località Cava delle Rose di Basso; F. 14, Part.IIa 50, mq. 1.271;

- un immobile, sito in Ischia, alla Via Casciaro n. 37, censito in Catasto al F. 8, Part.IIa 634, sub 101, cat. D/2;

"con amnessa zona di suolo ed aree circostanti il fabbricato adibite a giardini, terrazzi, parcheggi e terreni (.....), tutto il fabbricato e zona di suolo di superficie complessiva di circa mq. 2.000";

- un'aliquota (40%) dell'azienda alberghiera classificate 3 stelle, con capacità ricettiva di n. 24 camere e 41 posti letto, esercitata nell'immobile di cui sopra.

Denuncia di successione, conseguente alla morte della Sig.ra [redacted]

Denuncia di successione, per quanto al punto precedente.

03 settembre

01 ottobre

2002

06 marzo

atto per Notaio Alfredo Albore;

il Sig.re D. [redacted] acquista dalle sorelle D. [redacted] le rispettive quote vantate sull'immobile sito in Ischia, alla Via Casciaro n. 37, censito in Catasto al F. 8, Part.IIa 634, sub 101, cat. D/2.

i germani D. [redacted]

"cedono e trasferiscono in favore dell'altro loro germano D. [redacted] che accetta ed acquista tutti i diritti da essi cedenti vantati, pari a complessivi quattro/trentatreesimi (4/33), sull'intero complesso immobiliare in Ischia alla Via Casciaro, come innanzi descritto (.....)".

2003

07 gennaio

il Sig.re D. [redacted] ottiene dal Comune di Ischia, Concessione in sanatoria, n. 501, per quanto alle domande n. 27358, del 28/11/1986 e n. 4898, del 17/02/1995, inoltrate, ai sensi della Legge n. 47/1985 (Prot. n. 4898) sia dalla Sig.ra [redacted] dal Sig.re D. [redacted]

relativamente a *"(.....) opere interne ad un complesso turistico-ricettivo, nonchè ampliamenti per servizi igienici e locali di servizio in parte al piano terra ed in parte al primo piano dell'immobile sito in Ischia alla Via Casciaro";*

16 dicembre

Denuncia di successione, conseguente alla morte della Sig.ra [redacted]



2004

16 giugno

atto per Notaio Alfredo Albore;

il Sig.re D. [redacted] acquista dalla sorella [redacted] la rispettiva quota vantata sull'immobile sito in Ischia, alla Via Casciaro n. 37, censito in Catasto al F. 8, Part.IIa 634, sub 101, cat. D/2.

La Sig.ra A. [redacted]

"cede e trasferisce in favore dell'altro suo germano [redacted] che accetta ed acquista tutti i diritti da essa cedente comunque vantati, sull'intero complesso immobiliare in Ischia alla Via Casciaro, come innanzi descritto (.....);

tali diritti, ai fini delle conseguenti formalità, vengono materializzati in misura di 2/33 (due trentatreesimi) come innanzi detto".

2007

11 giugno

21 giugno

Denuncia di successione, conseguente alla morte della Sig.ra [redacted]

atto per Notaio Stefano Boccieri;

i germani D. [redacted] donano alla Sig. [redacted] i diritti dai medesimi vantati, a seguito della successione di D. A. [redacted] sui seguenti immobili:

- fondo rustico, sito in Barano d'Ischia, località Cava delle Rose di Basso; F. 14, Part.IIa 49, mq. 444;

- fondo rustico, sito in Barano d'Ischia, località Cava delle Rose di Basso; F. 14, Part.IIa 50, mq. 1.271";

- fondo rustico, sito in Barano d'Ischia, località Fiaiano; F. 7, Part.IIa 232/b, mq. 8.833;

- fondo rustico, sito in Barano d'Ischia, località Fiaiano; F. 7, Part.IIa 233, mq. 832.

2008

28 marzo

I fratelli D. A. [redacted] citano i loro fratelli D. [redacted] chiedono lo scioglimento della comunione dei beni caduti nella successione della propria madre, Sig.ra D. [redacted] eduta, in Ischia, il 04 marzo 2001.

2008

13 giugno

Con Comparsa di costituzione, da parte convenuta:

- ci si dichiara disponibile allo scioglimento della comunione ereditaria, ma si contesta quanto assunto dagli attori, a base delle loro rivendicazioni, adducendone le relative motivazioni;

- si chiama in causa la Sig.ra G. [redacted] beneficiaria di un'aliquota, indivisa, di terreno facente parte dell'asse ereditario; oggetto di donazione alla stessa da parte dei germani D. A. [redacted] D. [redacted]

2009

25 febbraio

Con Comparsa di costituzione, la S. [redacted] pugna l'atto di chiamata in causa.

SVILUPPO DEL MANDATO:

A- TEMPI E PROCEDURE



Il mandato veniva da me svolto, secondo i tempi e le procedure di seguito evidenziate (vedi Allegati A.01., Verbali delle attività peritali e A.02., Comunicazioni fra le parti).

- **23 gennaio 2012:** avvio delle attività peritali, così come fissato in sede di giuramento, il 16 gennaio 2012; alle ore 11.00, presso i luoghi di causa; erano presenti, oltre al C.T.U.:

- | | |
|-----------------------|--|
| sig.re [redacted] | rappresentante di parte attrice |
| avv. A. [redacted] | legale di parte attrice, con delega dell'Avv. Guido Parlato |
| Prof. Ing. [redacted] | C.T.P. di parte attrice, contestualmente nominato |
| Arch. [redacted] | C.T.P. di parte attrice, contestualmente nominata |
| sig.re D. [redacted] | rappresentante di parte convenuta |
| Arch. L. [redacted] | C.T.P. di parte convenuta, nominato dall'Avv. Giuseppe Morgera, legale di parte convenuta, in sede di udienza del 16 gennaio 2012. |

Su sollecitazione del C.T.U., l'Arch. Di Costanzo si impegnava a fornire grafici completi relativi all'immobile oggetto di causa (Hotel Vittoria) ed alle sue pertinenze.

Su sollecitazione del C.T.U., le parti si dichiaravano disponibile ad esperire un componimento bonario della lite.

Su sollecitazione dell'Avv. Impagliazzo, l'Arch. Di Costanzo si impegnava a fornire e/o esibire documentazione attestante la legittimità urbanistica dell'immobile su citato.

- **06 febbraio 2012:** prosieguo delle attività peritali, così come fissato in sede di primo accesso, il 16 gennaio 2012; alle ore 11.00, presso i luoghi di causa; erano presenti, oltre al C.T.U.:

- | | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Prof. Ing. Aldo Aveta | C.T.P. di parte attrice |
| Arch. Claudia Aveta | C.T.P. di parte attrice |
| si [redacted] | rappresentante di parte convenuta |
| Arch. Lorenzo Di Costanzo | C.T.P. di parte convenuta. |

Al fine di riscontrare i grafici forniti dall'Arch. Di Costanzo, si procedeva ad un esame dei luoghi di causa, effettuando anche un rilievo fotografico.

L'Arch. Di Costanzo consegnava:

- copia della Concessione in sanatoria n. 1/2003, rilasciata dal Comune di Ischia, in data 23 gennaio 2003;

- copia del Certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Ischia al Sig.re D. [redacted] in data 26 luglio 2004.

Su sollecitazione del C.T.U., le parti, nel ribadire la loro disponibilità ad esperire un componimento bonario della lite, si impegnavano a far pervenire al C.T.U. proposta, in merito, entro il 09 marzo 2012.

A seguito di cortese richiesta inoltrata da parte attrice, in data 09 marzo 2012, da parte del C.T.U., si concedeva proroga alle parti per la formulazione della proposta, di cui sopra, fino alla data del 19 marzo 2012.

Alla data del 19 marzo 2012, come stabilito, veniva inoltrata comunicazione ufficiale al C.T.U., solo da parte attrice; la stessa formulava una proposta transattiva, nella quale si proponeva, alla parte convenuta, una valutazione della massa ereditaria corrispondente a € 180.000,00 a quota (per ciascuno dei sette fratelli, attori);

da parte convenuta, perveniva al C.T.U., esclusivamente, una comunicazione telefonica e, pertanto, non ufficiale.

- **13 aprile 2012:** prosieguo delle attività peritali, così come fissato a mezzo di convocazione via P.E.C.; sui luoghi di causa erano presenti, oltre allo stesso C.T.U.:

Arch. Claudia Aveta

C.T.P. di parte attrice

[REDACTED]

rappresentante di parte convenuta

Arch. Lorenzo Di Costanzo

C.T.P. di parte convenuta.

Con notevole ritardo rispetto ai termini fissati dal CTU (19 marzo 2012), al fine del componimento bonario della vertenza, la parte convenuta comunicava la propria disponibilità a transare, prospettando una valutazione di € 85.000,00 a quota (per ciascuno dei sette fratelli, attori) e "rinunciando alla propria quota di competenza sui terreni facenti parte della massa ereditaria".

Si prendeva atto, sia da parte del CTU sia da parte attrice, dell'impossibilità di addivenire ad un componimento bonario della vertenza.

Il CTP Di Costanzo consegnava copia dei grafici allegati alla domanda di Concessione in sanatoria n. 27385, del 28/11/1986 e n. 4898, del 17/02/1995; Concessione rilasciata al Sig. [REDACTED] dal Comune di Ischia, in data 23 gennaio 2003, n. 501/2003, relativa a "(...) opere interne ad un complesso turistico-ricettivo, nonché ampliamenti per servizi igienici e locali di servizio in parte al piano terra ed in parte al primo piano dell'Hotel Vittoria in Via Casciaro";

consegnava, in particolare le Tavv. nn. 1-2, debitamente sottoscritte dagli interessati e dagli Enti amministrativi preposti (Comune di Ischia, Soprintendenza per i BB.AA. e per il Paesaggio, di Napoli e provincia).

Il CTU fissava la data del 23 aprile 2012, per la trasmissione, da parte convenuta, dei bilanci della Società di gestione dell' [REDACTED] la "H [REDACTED]";

i bilanci richiesti erano relativi agli anni 2001-2002-2003-2004-2008-2009-2010.

- **20 aprile 2012:** da parte del CTU, con comunicazione Pec (Allegato A.02), veniva rettificata la richiesta relativa alla trasmissione dei bilanci, di cui al Verbale di III accesso, del 13 aprile 2012; la richiesta veniva così corretta:

errata: anni 2001-2002-2003-2004-2008-2009-2012

corrige: anni 1998-1999-2000-2001-2008-2009-2010;

la data ultima per tale trasmissione veniva prorogata al 30 aprile 2012.

- **03 maggio 2012:** il CTP. di parte convenuta trasmetteva, via PEC, dati non rispondenti alla richiesta inoltrata in data 20 aprile 2012, segnalando che "le [REDACTED] non è parte del presente giudizio e che i dati sono stati forniti a puro titolo di cortesia. Inoltre nella presente procedura io assisto il Sig. [REDACTED] personalmente e non la H. [REDACTED]" (Allegato A.02).

- **17 maggio 2012:** il CTU informava il Giudice, Dott. Alessandro Minucci, circa lo sviluppo della Consulenza, sostenendo la necessità di essere formalmente autorizzato alla richiesta della documentazione di cui ai punti precedenti nonché ad avvalersi della collaborazione di un Consulente commerciale/fiscale, per l'esame della stessa; esame finalizzato alla valutazione dell'aliquota (40%) dell'Azienda alberghiera (██████████), costituente parte qualificante della massa ereditaria della Sig.ra ██████████

- **18 maggio 2012:** prosiegua delle attività peritali, così come fissato a mezzo di convocazione via P.E.C.; sui luoghi di causa erano presenti, oltre allo stesso C.T.U.:

Arch. Claudia Aveta

C.T.P. di parte attrice

██████████

rappresentante di parte attrice.

Dall'██████████ si trasferiva c/o il Comune di Barano, località Cava delle Rose di Basso e località Fiaiano, al fine di prendere visione dei terreni costituenti parte della massa ereditaria della Sig.ra ██████████

Si procedeva ad un rilievo fotografico dei luoghi ed al riscontro con le Planimetrie catastali.

- **20 luglio 2012:** in sede di udienza, da parte del Giudice, Dott. Alessandro Minucci, si procedeva alla nomina del C.T.U., Consulente commerciale/fiscale, nella persona del Dott. Vittorio Marone, che accettava l'incarico, prestando relativo giuramento.

Veniva fissato, in accordo con le parti, accesso per il 18 settembre 2012, alle ore 16.00, sui luoghi di causa.

- **18 settembre 2012:** così come fissato in sede di udienza del 20 luglio 2012; alle ore 16.00, presso i luoghi di causa (██████████) erano presenti, oltre ai due C.T.U.:

Arch. Claudia Aveta

C.T.P. di parte attrice

██████████

rappresentante di parte convenuta

si ██████████

moglie del Sig.re Dario D'Ambra, a lui subentrata, alle ore 17.45

avv. Gianpaolo Buono

legale di parte convenuta

avv. Aniello Palomba

legale di parte convenuta, per delega dell'Avv. Giuseppe Morgera

Arch. Lorenzo Di Costanzo

C.T.P. di parte convenuta.

Dott. Raffaele Mattera

C.T.P. di parte convenuta, per il profilo commerciale/fiscale

Si procedeva ad un nuovo esame dei luoghi di causa.

Il CTU, Dott. Marone, faceva richiesta alla parte convenuta della documentazione contabile del caso.

Il CTU, Arch. Ciruzzi, faceva richiesta alla parte convenuta della documentazione relativa a:

- Concessione per lo sfruttamento delle acque termali, a servizio dell'██████████
- Schema dello smaltimento e trattamento delle acque reflue.

Per la consegna di tutta la documentazione (contabile e tecnica), si fissava la data del 02 ottobre 2012, in occasione del successivo accesso.

- **02 ottobre 2012:** così come fissato in sede di accesso, del 18 settembre 2012; alle ore 10.30, presso i luoghi di causa (H- [redacted]), erano presenti, oltre ai due C.T.U.:

- Arch. Claudia Aveta C.T.P. di parte attrice
- [redacted] rappresentante di parte convenuta
- Arch. Lorenzo Di Costanzo C.T.P. di parte convenuta
- Dott. Raffaele Mattera C.T.P. di parte convenuta.

I CTU reiteravano la richiesta di documentazione, così come all'accesso del 18/09/2012. Per la consegna di tutta la documentazione (contabile e tecnica), si fissava una nuova scadenza, per il giorno 10 ottobre 2012.

Si fissava un ulteriore accesso, per il giorno 23 ottobre 2012, c/o i luoghi di causa.

- **23 ottobre 2012:** così come fissato in sede di accesso, del 02 ottobre 2012; alle ore 15.30, presso i luoghi di causa (H- [redacted]) erano presenti, oltre ai due C.T.U.:

- Arch. Claudia Aveta C.T.P. di parte attrice
- [redacted] rappresentante di parte convenuta
- Arch. Lorenzo Di Costanzo C.T.P. di parte convenuta
- Dott. Federico Rumolo collaboratore del CTU, Dott. Marone.

I CTU comunicavano l'avvenuta ricezione della documentazione contabile e reiteravano la richiesta della documentazione tecnica richiesta e non ancora consegnata; in particolare:

- Concessione per lo sfruttamento delle acque termali;
- Schema di trattamento delle acque reflue.

Si procedeva alla visita, a campione, di una stanza doppia ed una singola, dell'Hotel Vittoria.

Il CTU Arch. Ciruzzi comunicava alle parti che, a seguito di indagini svolte c/o i Servizi tecnici del Comune di Ischia, aveva rilevato l'assenza di titoli abilitativi relativamente alla realizzazione di parti del compendio immobiliare, sede dell' [redacted]; in particolare:

- ampliamento del locale ristorante, rispetto a quanto previsto dalla Licenza edilizia n. 2/1961;
- piscina e micropiscina termali;
- n. 2 locali, a servizio della piscina (spogliatoi);
- n. 1 locale, a servizio del pozzo di prelievo delle acque termali.

A tal proposito, l'Arch. Di Costanzo sosteneva che la Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Ischia, interessava tutto il compendio immobiliare, a servizio dell' [redacted] si riservava di produrre ulteriori titoli.

Si fissava un ulteriore accesso, a chiusura delle attività peritali, per il giorno 19 novembre 2012, c/o lo studio del CTU, Arch. Ciruzzi, alla Via T. Tasso n. 241, Napoli.

- **15 novembre 2012:** pervenivano al CTU, via PEC, da parte del Sig. [redacted] copie relative a:

- Giunta regionale della Campania. Decreto dirigenziale n. 36, del 08/09/2009. Proroga della concessione di acque termo-minerali denominata "H- [redacted] Comune di Ischia (Na);
- Provincia di Napoli - Area Ambiente. Protocollo Dirigenziale n. 2550, del 26/05/08. Notifica dell'autorizzazione allo scarico su suolo delle acque reflue di natura domestica, Ditta [redacted] s.a.s., Codice scarico S-37-8-634-D-Y.

- **19 novembre 2012**: così come fissato in sede di accesso, del 23 ottobre 2012; alle ore 15.30; presso lo studio dell'Arch. Ciruzzi; erano presenti, oltre ai due C.T.U.:

Arch. Claudia Aveta

C.T.P. di parte attrice

I CTU concedevano termine alle parti, per la consegna di eventuali Note, da far pervenire, entro il 20 dicembre 2012, c/o lo studio dell'Arch. Ciruzzi e/o via PEC, all'indirizzo: vincenzo.ciruzzi@archiworldpec.it

La Note venivano inviate dall'Arch. Claudia Aveta.

Nel corso dello sviluppo del mandato, eseguiro verifiche ed indagini presso:

- Comune di Ischia, Servizi Tecnici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto, le quote da assegnare a ciascuna delle parti in causa, comprensive sia dell'eredità del padre ~~_____~~ sia di quella della madre Piro Vittoria, sono le seguenti:



a) - immobile a destinazione alberghiera:

per la parte attrice,

- 1. ~~_____~~ 2/33
- 2. ~~_____~~ 2/33
- 3. ~~_____~~ 2/33
- 4. ~~_____~~ 2/33
- 5. ~~_____~~ 2/33
- 6. ~~_____~~ 2/33
- 7. ~~_____~~ 2/33

per la parte convenuta,

- 8. ~~_____~~ ha ceduto la propria quota al fratello Dario
- 9. ~~_____~~ ha ceduto la propria quota al fratello Dario
- 10. ~~_____~~ ha ceduto la propria quota al fratello Dario
- 11. ~~_____~~ 19/33
- sommano 33/33

b) - azienda di gestione dell'attività alberghiera, per il 40%:

per la parte attrice,

- 1. ~~_____~~ 2,42%
- 2. ~~_____~~ 2,42%
- 3. ~~_____~~ 2,42%
- 4. ~~_____~~ 2,42%
- 5. ~~_____~~ 2,42%
- 6. ~~_____~~ 2,42%
- 7. ~~_____~~ 2,42%

per la parte convenuta,

- 8. ~~_____~~ 2,42%
- 9. ~~_____~~ 2,42%
- 10. ~~_____~~ 2,42%
- 11. ~~_____~~ 15,80%

Sommano 40%



Sembra opportuno fornire alcune precisazioni relativamente alle quote precedentemente individuate. Come si rileva dall'esame delle rispettive produzioni (Avv.ti Parlato e Morgera), i Sigg.ri Procuratori sono in sostanziale accordo tra loro, per quanto attiene alle quote da attribuire a ciascun contendente;

l'unico punto di disaccordo riguarda le porzioni relative all'Azienda di gestione dell'attività alberghiera (E. [redacted] l'aliquota del 40%.

Infatti:

da parte del Procuratore di parte convenuta (vedi produzione Avv. Morgera), si ritiene che la quota da attribuire al Sig. [redacted] sia pari al 23,06% (del 40% compreso nell'asse ereditario) piuttosto che al 15,80%; con conseguente modifica delle quote da attribuire ai restanti germani (di parte attrice);

lo stesso sostiene che, la cessione delle quote dell'immobile a destinazione alberghiera, da parte dei germani E. [redacted] (per notaio Albore), abbia compreso anche la cessione delle relative quote dell'Azienda di gestione dell'attività alberghiera.

In verità, scorrendo l'articolato degli atti di cessione, si rileva, come già anticipato (Cronologia dei fatti di causa):

atto del 06 marzo 2002,

i germani E. [redacted]

"cedono e trasferiscono in favore dell'altro loro germano E. [redacted] accetta ed acquista tutti i diritti da essi cedenti vantati, pari a complessivi quattro/trentatreesimi (4/33), sull'intero complesso immobiliare in Ischia alla Via Casciaro, come innanzi descritto (.....)";

vale a dire che si fa esplicito riferimento, esclusivamente, alla cessione delle quote dell'immobile a destinazione alberghiera; infatti è a tale cespite patrimoniale, e solo ad esso, che possono associarsi *"tutti i diritti da essi cedenti vantati, pari a complessivi quattro/trentatreesimi (4/33); inoltre,*

"(.....) l'azienda non è parte del relictum della de cuius, in quanto gestita dalla società HOTEL [redacted], società nella quale la de cuius non aveva alcuna partecipazione od interessenza";

la qualcosa, sia pure con qualche imprecisione, conferma, nella sostanza, che l'oggetto della cessione esclude qualsiasi diritto del Sig. [redacted] sulla quota dell'Azienda alberghiera, di proprietà della de cuius, Sig. [redacted] pari al 40% del valore dell'Azienda, così come rilevabile dalla lettura dell'atto, per notaio Vincenzo de Falco Giannone, del 27 dicembre 1998 (vedi produzione Avv. Parlato):

"(.....) la Sig.ra Piro cede alla società H. [redacted] una quota indivisa pari al 60% dell'azienda. La sig. [redacted] espressamente rinuncia nei confronti della sig. [redacted] proprietaria dell'altro 40% (quaranta per cento) dell'azienda (.....)";

atto del 16 giugno 2004,

La S. [redacted]

"cede e trasferisce in favore dell'altro suo germano [redacted] accetta ed acquista tutti i diritti da essa cedente comunque vantati, sull'intero complesso immobiliare in Ischia alla Via Casciaro, come innanzi descritto (.....);

tali diritti, ai fini delle conseguenti formalità, vengono materializzati in misura di 2/33 (due trentatreesimi) come innanzi detto";

c) + d) terreni siti in Barano d'Ischia, riportati nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 14, p.lle nn. 49 - 50:

per la parte attrice,

- | | | |
|----|------------|------|
| 1. | [REDACTED] | 2/33 |
| 2. | [REDACTED] | 2/33 |
| 3. | [REDACTED] | 2/33 |
| 4. | [REDACTED] | 2/33 |
| 5. | [REDACTED] | 2/33 |
| 6. | [REDACTED] | 2/33 |
| 7. | [REDACTED] | 2/33 |

per la parte convenuta,

- | | | |
|---------|------------|-------|
| 8. | [REDACTED] | 2/33 |
| 9. | [REDACTED] | 2/33 |
| 10. | [REDACTED] | 2/33 |
| 11. | [REDACTED] | 13/33 |
| sommano | | 33/33 |

e) + f) terreni siti in Barano d'Ischia, riportati nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 7, p.lle nn. 232 - 233:

per la parte attrice,

- | | | |
|----|------------|--------|
| 1. | [REDACTED] | 16/198 |
| 2. | [REDACTED] | 16/198 |
| 3. | [REDACTED] | 16/198 |
| 4. | [REDACTED] | 16/198 |
| 5. | [REDACTED] | 16/198 |
| 6. | [REDACTED] | 16/198 |
| 7. | [REDACTED] | 16/198 |

per la parte convenuta,

- | | | |
|---------|------------|---------|
| 8. | [REDACTED] | 16/198 |
| 9. | [REDACTED] | 16/198 |
| 10. | [REDACTED] | 16/198 |
| 11. | [REDACTED] | 38/198 |
| sommano | | 198/198 |

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- b) **400/1.000 dell'azienda di gestione dell'attività alberghiera esercitata nell'immobile precedentemente descritto;**
i restanti 600/1.000 sono di proprietà della "Hotel Vittoria di [REDACTED]"
azienda classificata a tre stelle, con capacità ricettiva di 22 camere e 41 posti letto; munita di tutte le necessarie autorizzazioni e concessioni (Licenze nn. 75/1988, 128/1997 e 21/1998, come da produzione Avv. Parlato);
- c) **terreno sito in Barano d'Ischia;**
località Cava delle Rose di Basso;
riportato nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 14, p.lla n. 49, qualificato incolto ster., di mq. 444;
- d) **terreno sito in Barano d'Ischia;**
località Cava delle Rose di Basso;
riportato nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 14, p.lla n. 50, qualificato bosco ceduo di classe 2, di mq. 1.271;
- e) **terreno sito in Barano d'Ischia;**
località Fiaiano;
riportato nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 7, p.lla n. 232, qualificato vigneto di classe 5, di mq. 10.390,50; in realtà, esteso per mq. 8.833, distinto, a seguito di frazionamento, con la p.lla n. 232/b;
- f) **terreno sito in Barano d'Ischia;**
località Fiaiano;
riportato nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 7, p.lla n. 233, qualificato bosco ceduo di classe 2, di mq. 832.

Per quanto attiene alla misura di ciascuna quota appartenente alle parti in causa, è opportuno, preliminarmente, ribadire che, come già anticipato, il [REDACTED]:

- in forza del testamento della madre [REDACTED] pubblicato dal notaio A. Albore, il 14 marzo 2001, ereditava, oltre alla sua quota di legittima (1/11 x 2/3), anche l'intera quota disponibile del patrimonio della defunta (1/3);
- con atto per notaio A. Albore (allegato alla produzione dell'Avv. Morgera, Procuratore di parte convenuta), il 06 marzo 2002, acquistava dalle sorelle Davide e Marta le rispettive quote vantate sull'immobile a destinazione alberghiera, sito in Ischia, alla Via Casciaro n. 37, censito in Catasto al F. 8, p.lla 634, sub 101, cat. D/2;
- con atto per notaio A. Albore, (allegato alla produzione dell'Avv. Morgera, Procuratore di parte convenuta) il 16 giugno 2004, acquistava dalla sorella Anna la rispettiva quota vantata sull'immobile a destinazione alberghiera, sito in Ischia, alla Via Casciaro n. 37, censito in Catasto al F. 8, Part.lla. 634, sub 101, cat. D/2.

vale a dire che si fa esplicito riferimento, esclusivamente, alla cessione delle quote dell'immobile a destinazione alberghiera; infatti è a tale cespite patrimoniale, e solo ad esso, che possono associarsi "tutti i diritti da essa cedente comunque vantati sull'intero complesso immobiliare (.....); materializzati in misura di 2/33 (due trentatreesimi) come innanzi detto";

inoltre,

"(.....) l'azienda non è parte del relictum della de cuius, in quanto gestita dalla società [redacted] (.....), società nella quale la de cuius non aveva alcuna partecipazione od interessenza");

la qualcosa conferma quanto già commentato al punto precedente.

Va, infine, ribadito, come già evidenziato (Cronologia dei fatti di causa), che:

- con atto per Notaio S. Boccieri, del 21 giugno 2007 (allegato alla produzione dell'Avv. G. Parlato, Procuratore di parte attrice), i germani E. [redacted] e Licia, donavano alla [redacted] la piena proprietà di una quota indivisa dei terreni di cui ai punti precedenti (c-d-e-f), in forza dei diritti dagli stessi vantati, a seguito della successione di [redacted]

a tal proposito, alla luce delle quote precedentemente individuate, si tiene a precisare che i donanti trasferiscono alla donataria quote indivise, a mio avviso, impropriamente individuate.

Infatti:

per quanto attiene ai terreni di cui ai punti c)-d),

essi donano "una quota indivisa in piena proprietà pari a 7/11 dell'intero, e comunque tutti i diritti da essi donanti vantati (.....)";

in realtà, la quota di proprietà dei sette fratelli [redacted] corrisponde a 4,66/11 dell'intero;

per quanto attiene ai terreni di cui ai punti e)-f),

essi donano "una quota indivisa in piena proprietà pari a 319/1000 dell'intero, e comunque tutti i diritti da essi donanti vantati (.....)";

in realtà, la quota di proprietà dei sette fratelli [redacted] corrisponde a 565/1000 dell'intero;

Pertanto, alla luce di quanto precisato, si ritiene di poter confermare le quote di spettanza di ciascun erede, così come prospettate nella elencazione precedente.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

B.02. DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE I BENI STESSI E NE DIA LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA.



a) Immobile a destinazione alberghiera.

Per quanto attiene alla rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile, si fa riferimento ai grafici forniti da parte convenuta e verificati, dal sottoscritto, sul luogo (Allegato B.02.01) e al rilievo fotografico eseguito, nel corso dei vari accessi (foto nn. da 1 a 58);

per quanto attiene alla documentazione catastale, si fa riferimento all'Allegato B.02.02.

La proprietà dell'immobile è da attribuire agli eredi della Sig.ra [redacted] secondo le quote, indivise, così come individuate al punto B.01;

vale a dire dei germani [redacted]

i germani [redacted] eduto, nel tempo, le proprie quote al fratello [redacted]

Trattasi di un complesso immobiliare destinato ad attività alberghiera, con denominazione [redacted] categoria tre stelle.

E' costituito da un corpo di fabbrica a tre livelli (piano primo, piano terra e piano seminterrato) con annessè aree adibite a giardini, con piscine termali, terrazzi, parcheggi e terreni; tutto il complesso impegna una superficie complessiva di circa mq. 1.900.

Sito in Ischia (Na), alla Via Casciaro nn. 37/39, è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Ischia, al Foglio n. 8, p.lla n. 634, sub 101, cat. D2;

le aree esterne sono riportate nel Catasto terreni del Comune di Ischia, al Foglio n. 8, p.lle nn. 4018-4019-4020-4021 (già p.lle nn. 62-597).

La struttura, completa dei servizi ed attrezzature necessari:

- dispone di n. 22 camere, di cui n. 3 singole; per un totale di n. 41 posti letto;
- dispone di un Centro benessere, ubicato in n. 2 camere, al piano seminterrato;
- ha rifiniture di tipo medio;
- l'impianto di riscaldamento è presente in tutte le camere;
- l'impianto di condizionamento è presente, esclusivamente, in n. 3 camere, servite da un terrazzo comune, al piano primo;
- dispone di una piscina con una vasca di circa mq. 62.00 e di una micro piscina, con acqua termale, attrezzata con impianto di idromassaggio;
- attinge acqua termale, a mezzo di un pozzo collocato nel locale motori, a servizio della piscina.

La superficie dell'intero complesso è così distribuita, secondo i tre livelli.

Piano primo. mq. 779.00 circa

impegna le seguenti superfici:

- interne mq. 502.00 circa
- pertinenze esterne (terrazzi) mq. 75.00 circa
- esterne (aree di servizio e parcheggio) mq. 202.00 circa

distribuite nelle seguenti funzioni:

- ingresso (foto nn. 1-2-3-4-5-6)
- reception (foto nn. 7-8)



- bar (foto nn. 9-10-11)
- spazi di connessione (foto nn. 12-13-14)
- n. 3 camere singole, con bagno (foto nn. 15-16)
- n. 13 camere doppie, con bagno (foto nn. 17-18-19-20)
- vanella corte centrale, coperta superiormente con una struttura mobile, in plexiglas e ferro; una scala consente l'accesso al piano terra, sottostante (foto nn. 21-22-23);
- spazi esterni, adibiti a parcheggio, terrazzo, portico, scale di collegamento esterno con il piano terra (foto nn. 1-2-3-4-5-6-24-25).



Piano terra

mq. 786.00 circa

impegna le seguenti superfici:

- interne mq. 590.00 circa
- pertinenze esterne (terrazzi e aree di servizio) mq. 196.00 circa

distribuite nelle seguenti funzioni:

- vanella corte centrale, coperta superiormente con una struttura in plexiglas e ferro; una scala consente l'accesso al piano primo soprastante (foto nn. 21-22-23);
- sala pranzo (foto nn. 26-27-28)
- cucina, con servizi (foto nn. 29-30-31)
- n. 6 camere doppie, con bagno (foto nn. 32-33-34-35)
- n. 2 locali tecnici (foto nn. 36-37-38)
- lavanderia e stireria (foto nn. 39-40-41)
- alloggio del gestore, S. [redacted] (foto nn. 42-43)
- spazi esterni, adibiti a terrazzi, scale e vialetti di collegamento esterno con il piano terra e il piano seminterrato (foto nn. 25-44-45-46).

Piano seminterrato

mq. 718.00 circa

impegna le seguenti superfici:

- superfici interne mq. 68.00 circa
- superfici esterne (area piscine, giardini, collegamenti etc.) mq. 650.00 circa

distribuite nelle seguenti funzioni:

- n. 2 camere doppie, con bagno, adibite alla cura della persona, massaggi etc. (foto nn. 47-48-49)
- n. 1 locale caldaia (foto nn. 50-51)
- una micro piscina termale, con idromassaggio (foto nn. 52-53)
- una piscina (foto nn. 54-55)
- n. 2 locali di servizio, spogliatoi (foto n. 56)
- un vano motore piscina (foto nn. 57-58)
- spazi esterni, adibiti a giardino, scale e vialetti di collegamento esterno con il piano terra (foto nn. 45-46).



b) 400/1.000 dell'azienda di gestione dell'attività alberghiera.

Trattasi di un Azienda alberghiera classificata a tre stelle, con capacità ricettiva di 24 camere e 41 posti letto; munita di tutte le necessarie autorizzazioni e concessioni (produzione Avv. Parlato):

Licenze nn. 75/1988, 128/1997 e 21/1998.

La proprietà della stessa era intestata, per intero (1000/1000), alla [redacted] a seguito di varie operazioni commerciali (vedi Cronologia dei fatti di causa), l'Azienda, allo stato attuale, risulta:

- per il 60%, di proprietà della [redacted]
 - per il 40%, di proprietà degli eredi della [redacted] secondo le quote, indivise, precedentemente individuate;
- vale a dire dei germani D. [redacted]

L'attività aziendale viene esercitata nell'immobile descritto al punto a).

c) Terreno sito in Barano d'Ischia;

località Cava delle Rose di Basso;

riportato nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 14, p.lla n. 49, qualificato incolto ster., di mq. 444.

Trattasi di un terreno che ricade (vedi Certificato di destinazione urbanistica, in atto per notaio Boccieri, del 21 giugno 2007, allegato alla produzione Avv. Parlato):

- all'esterno della "Perimetrazione del centro edificato";
- in zona E4 "Agricola naturalistica", del P.R.G. del Comune di Barano;
- in zona P.I. "Protezione integrale", del P.T.P. dell'isola di Ischia.

È accessibile attraverso una stradetta comunale, dopo aver percorso un lungo sentiero (foto nn. 59-60-61);

si sviluppa lungo un costone scosceso, superando un dislivello di circa 25 metri (q. 230 - 255 circa s.l.m.); in alcuni tratti secondo terrazzamenti;

è interessato, prevalentemente dalla presenza di vegetazione spontanea (foto nn. 62-63-64).

d) Terreno sito in Barano d'Ischia;

località Cava delle Rose di Basso;

riportato nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 14, p.lla n. 50, qualificato bosco ceduo di classe 2, di mq. 1.271.

Trattasi di un terreno che ricade (vedi Certificato di destinazione urbanistica, in atto per notaio Boccieri, del 21 giugno 2007, allegato alla produzione Avv. Parlato):

- all'esterno della "Perimetrazione del centro edificato";
- in zona E4 "Agricola naturalistica", del P.R.G. del Comune di Barano;
- in zona P.I. "Protezione integrale", del P.T.P. dell'isola di Ischia.

È accessibile attraverso un lungo sentiero (foto nn. 59-60-61);

si sviluppa lungo un costone scosceso, superando un dislivello di circa 10 metri (q. 220 - 230 circa s.l.m.); in alcuni tratti secondo terrazzamenti;

è interessato, prevalentemente dalla presenza di vegetazione spontanea (foto nn. 62-63-64); per una minima parte è interessato, allo stato attuale, dalla presenza di una piccola piantagione ad uva (vigneto), presumibilmente gestito dalla già richiamata donataria, Sig.ra [REDACTED] (foto nn. 65-66).

e) Terreno sito in Barano d'Ischia;

località Fiaiano;

riportato nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 7, p.lla n. 232, qualificato vigneto di classe 5, di mq. 10.390,50; in realtà, esteso per mq. 8.833, distinto, a seguito di frazionamento, con la p.lla n. 232/b.

Trattasi di un terreno che ricade (vedi Certificato di destinazione urbanistica, in atto per notaio Boccieri, del 21 giugno 2007, allegato alla produzione Avv. Parlato):

- all'esterno della "Perimetrazione del centro edificato";
- per metà, in zona E4 "Agricola naturalistica", per la restante metà, in zona E2 "Agricola a tutela", del P.R.G. del Comune di Barano;
- in zona P.I. "Protezione integrale", del P.T.P. dell'isola di Ischia.

È accessibile attraverso una stradetta comunale; da qui, dopo aver percorso un lungo sentiero, si prosegue in maniera abbastanza difficoltosa, attraverso una fitta vegetazione spontanea alternata a tratti di vera boscaglia (foto nn. 67-68-69-70);

si sviluppa lungo un costone scosceso, superando un dislivello di circa 30 metri (q. 260 - 290 circa s.l.m.); in alcuni tratti secondo terrazzamenti;

è interessato, esclusivamente dalla presenza di vegetazione spontanea (foto nn. 71-72-73-74).

f) Terreno sito in Barano d'Ischia;

località Fiaiano;

riportato nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 7, p.lla n. 233, qualificato bosco ceduo di classe 2, di mq. 832.

Trattasi di un terreno che ricade (vedi Certificato di destinazione urbanistica, in atto per notaio Boccieri, del 21 giugno 2007, allegato alla produzione Avv. Parlato):

- all'esterno della "Perimetrazione del centro edificato";
- in zona E4 "Agricola naturalistica", del P.R.G. del Comune di Barano;
- in zona P.I. "Protezione integrale", del P.T.P. dell'isola di Ischia.

È accessibile attraverso una stradetta comunale; da qui, dopo aver percorso un lungo sentiero, si prosegue in maniera abbastanza difficoltosa, attraverso una fitta vegetazione spontanea alternata a tratti di vera boscaglia (foto nn. 67-68-69-70);

si sviluppa lungo un costone scosceso, superando un dislivello di circa 50 metri (q. 2440 - 290 circa s.l.m.); in alcuni tratti secondo terrazzamenti;

è interessato, esclusivamente dalla presenza di vegetazione spontanea (foto nn. 71-72-73-74).

B.03. PREDISPONGA UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO.

A fronte della massa ereditaria, così come individuata e descritta ai punti B.01 / B.02, a seguito del confronto avuto in più occasioni, con le parti, risulta evidente che i cespiti principali, in termini qualito-quantitativi della massa, sono rappresentati da:

- a) Immobile a destinazione alberghiera
- b) 400/1.000 dell'azienda di gestione dell'attività alberghiera.

Per quanto attiene ai terreni in Barano, gli stessi, allo stato attuale, non rappresentano sia in termini soggettivi, per le parti, sia in termini oggettivi, cespiti particolarmente "appetiti" e "appetibili";

inoltre, una parte degli stessi è già stato donato, sia pure per quote indivise, alla S. [redacted] [redacted] per notaio Boccieri).

Si ritiene che la redazione di un "progetto di comoda divisione" sia di difficile attuazione.

Per quanto attiene all'immobile a destinazione alberghiera, tale operazione risulta estremamente complessa; attuabile a mezzo di interventi di tipo edilizio molto onerosi che, ovviamente, snaturerebbero l'edificio;

si dovrebbe predisporre un progetto che frazionasse l'immobile secondo otto quote, non tutte uguali tra loro e, quindi, otto accessi disimpegnati e indipendenti; la qualcosa comporterebbe un totale sconvolgimento della struttura, da un punto di vista sia architettonico sia funzionale;

inevitabilmente, l'immobile dovrebbe cambiare la propria destinazione d'uso;

d'altro canto, ritengo che, anche in termini urbanistico-amministrativi, l'operazione potrebbe non avere garanzie di successo.

Per quanto attiene all'Azienda di gestione (40%), il progetto di "comoda divisione" potrebbe essere perseguibile; pur tuttavia, va tenuto in conto che, allo stato attuale, la proprietà registra un forte sbilanciamento a favore dell'erede [redacted] titolare di quote pari al 75,80%.

Per quanto attiene ai terreni, si dovrebbe ipotizzare un frazionamento, secondo undici quote, con la predisposizione di altrettanti punti di accesso;

operazione estremamente complessa, in considerazione, soprattutto, delle caratteristiche corografiche degli stessi; attestati lungo pendii scoscesi, con forti dislivelli.

Pertanto, a fronte di quanto considerato, e riscontrato sui luoghi, ritengo che si possa così procedere:

- 1) - determinazione del valore di mercato dell'immobile a destinazione alberghiera;
- 2) - determinazione del valore di mercato dell'Azienda di gestione dell'attività alberghiera (400/1.000);
- 3) - determinazione del valore di mercato dei terreni.

A seguito di tali valutazioni, spetterà ai contendenti tutti valutare la possibilità di porre in vendita i cespiti stimati; in particolare:

- per quanto attiene all'immobile a destinazione alberghiera, lo stesso potrebbe essere messo in vendita, nella sua interezza o ceduto, a titolo oneroso, per le quote restanti, al fratello [redacted] già titolare di 19/33 della proprietà, pari al 57,57% del valore della stessa;

- per quanto attiene all'Azienda di gestione dell'attività alberghiera, la stessa potrebbe essere messa in vendita o ceduta, a titolo oneroso, per le quote restanti, al fratello [redacted] già titolare del 75,80% del valore della stessa;

- per quanto attiene ai terreni, gli stessi potrebbero essere messi in vendita per le quote, indivise, ancora in possesso dei germani D'Ambra; vale a dire le quote di proprietà dei fratelli [redacted] [redacted] corrispondenti complessivamente a 86/198, pari al 43,43% del valore degli stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B.04. OVE I BENI NON SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI, DIA ADEGUATA SPIEGAZIONE DI DETTA INDIVISIBILITÀ E DETERMINI IL LORO ATTUALE VALORE DI MERCATO, NONCHÈ IL VALORE AL MOMENTO DELL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE, CHIARENDO DETTAGLIATAMENTE I CONCRETI ELEMENTI DI STIMA E DI CONFRONTO ASSUNTI A SOSTEGNO DELLA VALUTAZIONE EFFETTUATA.

Considerato che i beni costituenti la massa ereditaria, oggetto del contenzioso, per quanto considerato al punto precedente, non sono da ritenersi "comodamente divisibili", si passa alla determinazione del relativo valore di mercato, calcolato con riferimento sia all'attualità (2012) sia al momento dell'apertura della successione (2001).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA.

1) Criterio e metodo di stima.

Secondo i canoni ordinari dell'Estimo, la stima del più probabile valore di mercato di un bene strumentale all'esercizio di un'attività produttiva è funzione della redditività che esso è in grado di dispiegare, metodologicamente apprezzabile attraverso l'applicazione del "procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi netti".

Occorre evidenziare che, secondo i principi dell'estimo, è solo attraverso l'ordinarietà, ossia la rilevazione del comportamento economico che più frequentemente si manifesta da parte dell'imprenditore, che è possibile garantire oggettività ed universalità al giudizio di stima.

Ne consegue, che il canone da cui discende il flusso di redditi da capitalizzare risulterà essere quello effettivamente corrisposto al proprietario dell'immobile se e solo se esso rispetta il requisito di ordinarietà; diversamente occorrerà procedere ad una sua ricostruzione indiretta, attraverso l'analisi del bilancio aziendale ordinario.

In tal caso, occorrerà, dapprima, desumere, dal bilancio di esercizio ordinario a regime dell'azienda che vi svolge la propria attività, la quota di reddito imputabile all'immobile e spettante al proprietario, per poi capitalizzare tale flusso di redditi, resi netti, ad opportuno saggio, rappresentativo della remuneratività del capitale investito nello specifico settore immobiliare.

Invero, in quegli ambiti mercantili laddove si verificano con una certa frequenza scambi di cespiti quali quello oggetto di valutazione, circostanza riscontrabile soprattutto in zone a vocazione turistica ove sussiste concentrazione di immobili a destinazione ricettiva, può provarsi ad applicare il procedimento di stima per confronto diretto; avendo cura di individuare il parametro dimensionale significativo di riferimento e di verificare l'omogeneità dei beni in relazione alle caratteristiche che, principalmente, influenzano il valore di scambio di tale tipologia di immobili strumentali.

Infine, a conforto delle risultanze dei procedimenti di stima analitico e diretto, possono essere esaminati i parametri tecnici ed economici posti a base delle valutazioni adottate dall'Agenzia del Territorio per il classamento del complesso immobiliare.

(Sull'approccio estimale e sulla pratica applicazione metodologica cfr C. Forte, *Pratica Estimativa*, Etas-Kompass; V. Irolli, *La valutazione di un immobile a destinazione alberghiera*, Quaderni di economia urbana ed estimo; V. Del Giudice, *Estimo e valutazione economica dei progetti*, Loffredo Editore).

2) Stima del valore di mercato del complesso alberghiero all'attualità.

2.1) La valutazione con procedimento analitico.

Il rapporto locatizio che discende dal contratto per notaio De Falco Giannone del 27/12/1998 tra la sig. **[REDACTED]** è definito da canoni di locazione che sono influenzati dagli effetti di particolari pattuizioni che tengono conto sia del mancato pieno godimento del cespite da parte della società locataria sia degli investimenti da quest'ultima effettuati.

Ne deriva che il dato storico non ha i caratteri di ordinarietà e, quindi, non può essere impiegato per la stima.

Conseguentemente, si procede di seguito alla ricostruzione del bilancio ordinario dell'azienda alberghiera, da cui desumere la quota di reddito padronale.

Il bilancio ordinario dell'azienda a regime e la quota di spettanza padronale.

Si è detto che la stima del reddito lordo padronale - e cioè del reddito annuo lordo, medio, ordinario, futuro e continuativo che l'immobile è capace di dispiegare - per beni strumentali all'esercizio di attività produttiva va condotta attraverso l'analisi del bilancio ordinario di esercizio dell'azienda a regime; ossia attraverso la stima del giro d'affari annuo, opportunamente depurato del costo di impiego di tutti i fattori produttivi occorrenti per lo svolgimento dell'attività, ivi compresi gli oneri fiscali, dedotto il profitto imprenditoriale ordinario.

Reddito lordo.

[REDACTED] un albergo a tre stelle, posizionato in zona centrale dell'Isola di Ischia, a breve distanza dal mare e dalle strutture termali.

L'attività è organizzata in una villa a più livelli, dove sono distribuite 22 camere vendibili con servizi, per complessivi 41 posti letto, gli spazi per la ristorazione, il bar e le aree esterne attrezzate con piscine e giardini.

L'offerta ricettiva è stagionale, si rivolge a clientela turistica. Si diversifica nei servizi di alloggio con mezza pensione e di *bed and breakfast*, oltre a quelli aggiuntivi di trattamenti benessere.

Il sottoscritto ha verificato le Tariffe praticate nel 2012, riscontrando il seguente livello di prezzi per le camere:

Periodo	dal	Al	HB	B&B
Bassa stagione	20-mar	05-apr	55,00 €	49,00 €
	10-apr	25-mag		
	01-ott	31-ott		
Media stagione	06-apr	09-apr	66,00 €	60,00 €
	26-mag	31-lug		
	01-set	30-set		
Alta stagione	01-ago	31-ago	78,00 €	nd

Inoltre, sono applicate le seguenti tariffe per i trattamenti benessere (Allegato B. 04.01).

Trattamenti corpo

Massaggio circolatorio	25,00 €
Massaggio connettivale schiena	25,00 €
Massaggio connettivale totale	35,00 €
Massaggio linfatico parziale	25,00 €
Massaggio linfatico totale	38,00 €
Massaggio anticellulite	30,00 €
Massaggio modellante (durata 1 ora)	58,00 €
Massaggio antistress o ayurvedico	40,00 €
Massaggio riflessogeno	28,00 €
Massaggio terapeutico per il colon	30,00 €
Massoterapia	30,00 €
Hot stone massage (durata 1 ora)	60,00 €
Peeling corpo	25,00 €
Impacco fango anticellulite	22,00 €
Maschera corpo al cioccolato	22,00 €
Trattamento restitutivo al cioccolato (durata 1 ora)	60,00 €
Trattamento rassodante seno	26,00 €
Bendaggi riducenti personalizzati	22,00 €
Frigoterapia (ideale per problemi venosi)	22,00 €
Massaggio pediatrico	30,00 €

Trattamenti Viso

Pulizia completa	35,00 €
Peeling	16,00 €
Maschera personalizzata	18,00 €
Trattamento purificante	25,00 €
Trattamento antirughe	25,00 €
Trattamento idratante	25,00 €
Trattamento nutriente	25,00 €
Trattamento anticouperose	25,00 €
Trattamento anti age con myo lifting	45,00 €
Massaggio viso	18,00 €
Massaggio shiatsu	25,00 €
Massaggio linfodrenante	25,00 €
Ceretta completa	45,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

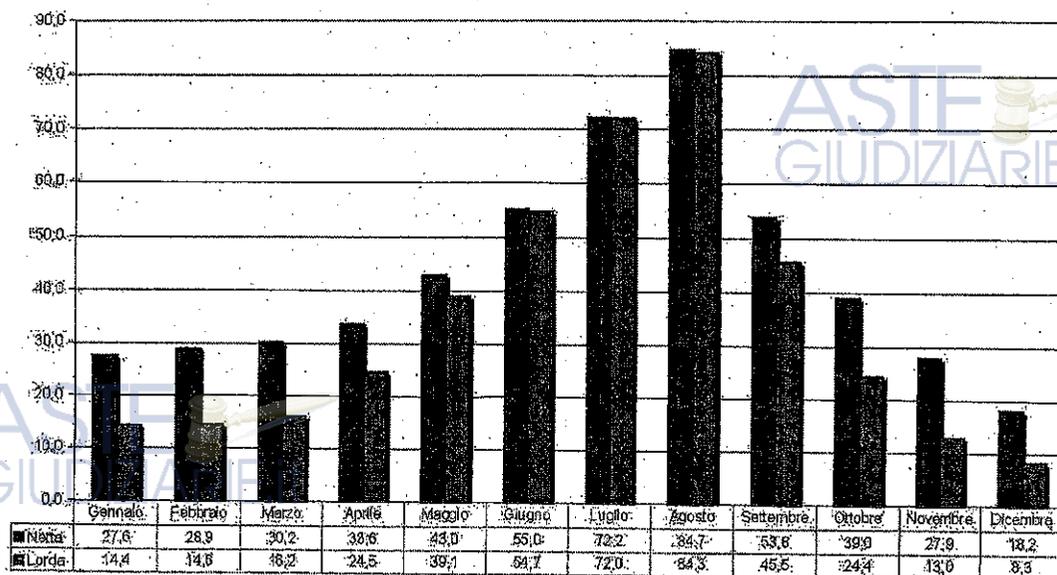
Stante il carattere di stagionalità della struttura in esame, per valutarne in maniera più accurata le concrete potenzialità e capacità reddituali, può utilmente farsi riferimento ai rilevamenti del *Sesto rapporto sul sistema alberghiero in Italia 2010* a cura di Federalberghi (Allegato B.04.02).

Nella pubblicazione, sulla base del monitoraggio dell'andamento della stagione turistica dell'anno 2009, viene elaborato il grado di "occupazione netta" delle camere che esprime, su scala nazionale, la percentuale di camere occupata dagli ospiti sul totale di quelle disponibili, distinta per tipologia di offerta turistica (città d'arte, montano, termale, verde, balneare).

Lo studio, sintetizzato nel grafico che di seguito si ripropone, evidenzia una stagionalità spinta per gli alberghi in località balneari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fonte: Osservatorio Nazionale del Turismo - In collaborazione con Unioncamere, dicembre dato provvisorio

Sulla base della capacità ricettiva della struttura costituita da 41 posti letto e delle tariffe praticate per la mezza pensione nei diversi periodi dell'anno, può determinarsi il massimo fatturato teoricamente ritraibile e, quindi, in relazione ai corrispondenti coefficienti di occupazione, apprezzarsi il ricavo ordinario annuo del servizio alberghiero in 282.000 € in c.t..

Le calcolazioni sono riportate nel seguente prospetto di sintesi.

Periodo	gg	Tariffa a persona	Ricavo massimo teorico	Coeff. occupaz.	Ricavo ordinario	Ricavo ordinario al netto di IVA
Aprile - bassa stagione	20	55 €/g	45.100,00 €	33,6 %	15.153,60 €	13.776,00 €
Aprile - media stagione	4	66 €/g	10.824,00 €	33,6 %	3.571,92 €	3.247,20 €
Maggio - bassa stagione	25	55 €/g	56.375,00 €	43,0 %	24.241,25 €	22.037,50 €
Maggio - media stagione	6	66 €/g	16.236,00 €	43,0 %	6.981,48 €	6.346,80 €
Giugno - media stagione	30	66 €/g	81.180,00 €	55,0 %	44.649,00 €	40.590,00 €
Luglio - media stagione	31	66 €/g	83.886,00 €	72,2 %	60.565,69 €	55.059,72 €
Agosto - alta stagione	31	78 €/g	99.138,00 €	84,7 %	83.969,89 €	76.336,26 €
Settembre - media stagione	30	66 €/g	81.180,00 €	53,8 %	43.674,84 €	39.704,40 €
Ottobre - bassa stagione	31	55 €/g	69.905,00 €	39,0 %	27.262,95 €	24.784,50 €
	208		543.824,00 €		310.070,62 €	281.882,38 €

Vanno, inoltre, portati in conto i ricavi ordinari scaturenti dalle attività svolte nel centro benessere.

Può assumersi, prudenzialmente, che il 10% delle presenze annue si avvalga di tali servizi, per cui il numero di fruitori delle attività del centro benessere può così quantificarsi.

Periodo	gg	N° massimo occupanti giornaliero	N° presenze massimo teorico	Coeff. occupaz.	N° presenze ordinario
Aprile - bassa stagione	20	41	820	33,6 %	276
Aprile - media stagione	4	41	164	33,6 %	54
Maggio - bassa stagione	25	41	1.025	43,0 %	441
Maggio - media stagione	6	41	246	43,0 %	106
Giugno - media stagione	30	41	1.230	55,0 %	677
Luglio - media stagione	31	41	1.271	72,2 %	918
Agosto - alta stagione	31	41	1.271	84,7 %	1.077
Settembre - media stagione	30	41	1.230	53,8 %	662
Ottobre - bassa stagione	31	41	1.271	39,0 %	496
	208		8.528		4.704

Fruitori centro benessere: $n. 4.704 \times 10\% = 470$ persone.

Considerando, sulla base del prezzario praticato, una spesa media netta pro capite di 50 €, il ricavo annuo dalle attività dei trattamenti benessere può quindi determinarsi in:

$$n. 470 \times 50 \text{ €/cad} = 23.500,00 \text{ €}$$

In definitiva, dunque, può desumersi un reddito ordinario lordo annuo di:

$$\text{€} (282.000,00 + 23.500,00) = \text{€} 305.500,00.$$

Costi di produzione

Le spese di gestione e manutenzione dell'attività possono essere distinte in personale (a), consumi (b), materie prime (c), assicurazione, amministrazione, contabilità, marketing, etc. (d), ammortamenti delle attrezzature e degli arredi (e), manutenzione dei locali e degli impianti (f), rinnovi di biancheria, tovagliame, stoviglie e coperti (g) ed imposte e tasse (h), e valutate in via analitica ovvero apprezzate in termini percentuali rispetto al reddito lordo di esercizio, come di seguito.

- L'organico di un'azienda alberghiera a carattere stagionale è evidentemente variabile in funzione del flusso turistico. In via parametrica, può portarsi in conto un addetto ogni 3 - 5 camere; tale valore potrebbe ridursi nel caso di piccole aziende, a conduzione familiare. Assumendo un costo medio lordo di 22.000 € annue per addetto (in ragione anche del loro impiego stagionale) e, per le 22 camere, un fabbisogno di 4 addetti (circa uno per ogni 5 camere), può stimarsi un costo per personale di 88.000 €, pari al 29 % circa del ricavo ordinario annuo.
- La voce di costo copre i consumi per acqua, luce, gas, spese telefoniche, etc. Nel Dossier della Confturismo sul gap competitivo degli alberghi italiani del 2008 (Allegato B.04.03) è stato rilevato, sulla base di uno studio comparativo riferito a strutture ricettive di categoria a 4 stelle ubicate a Roma e Barcellona, che il costo medio mensile per consumi energetici degli alberghi italiani è di circa 110 € per ogni camera. Nel caso in esame, per la struttura a 3 stelle può ipotizzarsi un abbattimento dei costi del 30% rispetto a quella a 4 stelle; inoltre, va tenuto conto che l'apertura è limitata a 7 mesi all'anno. In definitiva, può assumersi un costo annuo di $\text{€} 110 \times (1-0,30) \times 22 \text{ camere} \times 7 \text{ mesi} / \text{anno} = 11.860 \text{ €}$ in c.t., pari al 3,9% circa del ricavo ordinario annuo.

- c) L'approvvigionamento di materie prime e di consumo è connesso essenzialmente ai servizi resi dalla struttura, sinteticamente apprezzabile nella misura del 10% dei ricavi annui, e quindi computabile in 30.550 €.
- d) Incidono ordinariamente tra il 4 ed il 6 % del reddito lordo. Nel caso in esame, tenuto conto della classe della struttura e dell'ordinaria gestione diretta della stessa, si può assumere l'incidenza del 4,5%, per cui i costi annui ammontano a 13.750 € in c.t.
- e) In considerazione della tipologia delle dotazioni e della loro prevedibile vita utile, possono stimarsi pari al 3,5% del reddito lordo e quindi in 10.690 €.
- f) Per le caratteristiche tipologiche e tecnologiche dei beni, descritte nei precedenti capitoli, si stima in 10.690 € pari al 3,5% del reddito lordo.
- g) Si assumono pari all'1,5% del reddito lordo, per complessive 4.580 €.
- h) Per tasse comunali e concessioni regionali, si assume questa voce pari al 5% del reddito lordo, e cioè 15.280 € in c.t.

In definitiva, può assumersi il costo annuo complessivo, al lordo del costo per il fitto del complesso di:

$K_p = € (88.000 + 11.860 + 30.550 + 13.750 + 10.690 + 10.690 + 4.580 + 15.280) = 185.400 €/\text{anno}$, con un'incidenza complessiva sul ricavo lordo annuo del 60% circa.

Reddito lordo padronale

Per quanto innanzi relazionato, il reddito netto annuo per l'azienda in avviamento, al lordo del canone di locazione, è stimabile in:

$$R'_n = R_l - K_p = € (305.500,00 - 185.400,00) = 120.100,00 €.$$

Per apprezzare la quota rappresentativa del profitto ordinario dell'imprenditore che gestisce l'attività, può utilmente farsi riferimento a studi dello specifico settore imprenditoriale.

Nel già richiamato *Sesto rapporto sul sistema alberghiero in Italia 2010* a cura di Federalberghi (Allegato B.04.02) è riportata un'analisi della situazione economica, finanziaria e patrimoniale delle imprese alberghiere italiane, attraverso i dati desumibili dai bilanci pubblicati.

Le analisi di redditività evidenziano che la maggioranza assoluta delle aziende presenta un margine operativo su fatturato inferiore al 6% e, per le aziende con classe di fatturato inferiore ai 500 mila euro, il valore dell'indice ROS più frequente è inferiore al 4%.

Adottando un tasso di rendimento medio del 5% e portando in conto le imposte sul reddito di esercizio, può, in definitiva, apprezzarsi il profitto imprenditoriale al lordo delle imposte [P] in misura pari al 10% del fatturato.

Consegue che il più probabile reddito lordo padronale annuo risulta pari a circa il 30% del reddito lordo aziendale, e cioè:

$$R_p = R'_n - P = € (120.100,00 - 30.550,00) = 89.550,00 €.$$

Il valore del complesso

Come detto, dal reddito lordo padronale ordinario che il bene è capace di dispiegare, stimato, al paragrafo che precede, in 89.550,00 €/anno, può desumersi per via indiretta, adottando il procedimento analitico di stima, il valore di mercato del bene.

Vale cioè la formula:

$$V_m = (R_{lp} - S) / r \quad (1)$$

dove V_m è il valore venale del cespite, R_{lp} il reddito lordo padronale, S le spese di gestione e gli oneri di manutenzione, r il saggio di capitalizzazione.

Spese di gestione e oneri di manutenzione

Le spese di gestione e manutenzione a carico del proprietario sono ordinariamente costituite da: quota parte delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria (a), spese per servizi ed amministrazione (b), spese per assicurazione (c), spese per ammortamento (d), spese per imposte, tasse e contributi (e).

Tali spese possono essere espresse in percentuale sul reddito lordo padronale annuo e, nel caso che ci occupa, possono così determinarsi:

- a) l'incidenza è compresa tra il 3 ed il 6 %. Variano in funzione della vetustà e dello stato di conservazione del fabbricato e dell'unità; nel caso in esame, tenuto conto delle ordinarie modalità di ripartizione delle spese tra proprietà ed affittuario, si assume l'incidenza percentuale del 3 %;
- b) variano dall'1 al 3,5 %; si assume l'incidenza dell'1 %, non rilevandosi particolari condizioni di aggravio di spesa;
- c) non si porta in conto tale voce di spesa, ordinariamente posta contrattualmente a carico del gestore dell'attività;
- d) variano dallo 0,5 al 5 %; si assume, tenuto conto della natura strumentale dell'immobile, l'incidenza dell'1 %;
- e) variano dal 10 al 30 %; si assume l'incidenza media del 20 %.

In definitiva, il totale delle spese può stimarsi pari al 25% del reddito lordo padronale annuo.

Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione consente di trasformare il flusso di redditi che il bene è capace di dispiegare nel capitale che gli ha dato origine ed è, quindi, rappresentativo della redditività dello specifico investimento.

Per la sua determinazione, può adottarsi un procedimento analitico che, fissato attraverso le espressioni del mercato il saggio medio dello specifico settore, analizza i fattori ascendenti e discendenti che lo influenzano e che possono così raggrupparsi:

- caratteristiche estrinseche legate alla localizzazione urbana, quali centralità, accessibilità, presenza di attrezzature e poli di attrazione, disponibilità di spazi destinati a parcheggio;
- caratteristiche intrinseche;
- caratteristiche tecnologiche, quali grado di finitura interno ed esterno, livello di efficienza degli impianti e dei servizi, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, vetustà dell'edificio;
- caratteristiche produttive legate alla redditività dell'investimento ed alla sua continuità nel tempo.

In letteratura, il saggio di capitalizzazione per lo specifico settore immobiliare viene collocato in un ambito compreso tra 2,73% e 2,83%, in relazione alla più elevata rischiosità dello specifico investimento in una struttura ricettiva rispetto ad altro investimento ad ordinaria destinazione residenziale.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto si può ritenere congruo il saggio di capitalizzazione medio del 2,78%.

Valore del complesso

In definitiva, applicando la formula (1), il valore venale dell'immobile destinato a complesso turistico ricettivo risulta:

$$V_m = [\text{€}/\text{anno } 89.550,00 \times (1 - 0,25)] / 0,0278 = \text{€ } 2.416.000, \text{ in c.t.}$$

Che, rapportato al numero di camere, parametro dimensionale significativo di tale tipologia immobiliare, equivale a **€/camera 110.000,00** circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.2) La valutazione con riferimento ai dati mercantili

Il sottoscritto ha svolto indagini presso gli operatori del settore, reperendo informazioni su prezzi richiesti per trasferimenti di immobili a destinazione alberghiera siti in località turistiche dei Campi Flegrei e delle isole circosvicine.

I dati raccolti sono sintetizzati nella tabella che segue, nella quale sono riportati la fonte, le caratteristiche dell'albergo oggetto di trasferimento, il prezzo richiesto ed il prezzo unitario, parametrato al numero di camere.

Agenzia	Ubicazione	Descrizione	Prezzo richiesto	Camere	Prezzo unitario (camera)
Asta immobiliare	Bacoli	Fabbricato adibito in parte a ristorante ed in parte ad albergo, ad eccezione del piano secondo. 18 camere. <i>(vedi perizia di stima)</i>	2.000.000 €	18	111.111 €
La casa agency	Pozzuoli	In posizione dominante sul golfo di Pozzuoli, vendiamo un albergo categoria 4 stelle composto da 26 camere doppie, due camere singole, 3 suite, sala meeting, ristorante e bar	3.600.000 €	28	128.571 €
Mizar	Ischia	Ischia porto vendesi albergo ovvero centralissimo fabbricato trilivello con destinazione ad albergo o pensione con superficie coperta di circa 500 mq, oltre a terrazzi, balconi e cortili. Vendesi stabile (mura) con destinazione catastale D/2. Attualmente locato ad ente pubblico con contratto in scadenza. Il fabbricato si presta ad essere frazionato in almeno 6 appartamenti di varie taglie.	1.800.000 €	15	120.000 €
Pacanà	Procida	Immersa nel verde panoramica struttura alberghiera con annessi giardini. Ristorante pizzeria composto dal triplice ingresso, hall, ristorante di circa 300 mq, tre piani, 14 camere con servizi. Edificio ristrutturato in tutte le sue parti comprensivo di arredamento. Possibilità di raddoppiare il numero di camere.	2.200.000 €	14	157.143 €
Remax	Ischia	Serrara Fontana pensione panoramica composta da ristorante con ampia sala, cucina e depositi, abitazione di 3 vani ed accessori e 13 camere per la pensione	2.300.000 €	13	176.923 €

La scelta della "camera" quale parametro dimensionale significativo, a parità di qualificazione (il numero di "stelle"), se da un lato costituisce univoco indicatore dell'utilità strumentale della struttura meramente alberghiera, dall'altro non tiene conto della eventuale presenza e della entità dei servizi accessori e complementari (sale meeting, ristorazione, etc.) forniti dalla struttura, forieri, in relazione alla localizzazione ed alla tipologia di clientela, di redditività anche commensurabili a quelle derivanti dall'esercizio dell'attività ricettiva.

Altro fattore di variabilità del prezzo è costituito dalla natura tipologica dell'immobile e dalla sua capacità ricettiva: la gestione di un albergo può essere ottimizzata se la struttura è nata per tale destinazione e se ha un numero di camere tale da consentire di organizzare, in relazione ad una razionale allocazione planovolumetrica degli spazi e delle funzioni, l'attività del personale.

E' da dire che i prezzi richiesti non corrispondono ai prezzi definitivi di compravendita, essendo prassi dei venditori collocare gli immobili sul mercato ad un prezzo maggiorato di almeno il 10% rispetto al reale valore, per lasciare margine alla trattativa commerciale.

Ciò posto, dall'esame delle quotazioni rilevate emerge la sostanziale omogeneità delle principali caratteristiche produttive degli immobili cui sono riferiti i primi tre dati riportati in tabella rispetto a quelle del bene oggetto di stima; del pari, le relative quotazioni sono sostanzialmente allineate al valore a camera desunto dalla stima analitica sopra svolta, per l'immobile che ci occupa.

Quanto, invece, agli ultimi due dati in tabella, le dotazioni accessorie (ristorante, pizzeria, abitazione autonoma, etc.), maggiormente qualificanti in termini di capacità produttiva ed appetibilità commerciale dei cespiti, giustificano il maggior prezzo unitario richiesto rispetto alle quotazioni degli altri beni.

In definitiva, dunque, all'esito delle indagini dirette svolte può ritenersi validato a riscontro il valore stimato, per via analitica, in €/camera 110.000,00.

2.3) La valutazione con riferimento al valore catastale.

Nell'ambito dei procedimenti di stima massivi come quello catastale, sono distinti gli immobili a destinazione ordinaria da quelli a destinazione speciale o particolare.

Per i primi, è disponibile un campione significativo di riferimento e confronto, sicché la stima finalizzata all'attribuzione della Rendita catastale viene svolta attraverso comparazione, per classi e tariffe.

Diversamente, gli immobili a destinazione speciale e particolare sono caratterizzati dalla "singolarità" o comunque dalla scarsa diffusione di una determinata tipologia immobiliare: in questi casi il classamento si risolve nella stima puntuale della specifica unità, ovvero con stima diretta per ogni singolo immobile. In questi casi, la Rendita catastale viene determinata come fruttuosità, con adeguato saggio di interesse, del capitale rappresentato dal valore di mercato dell'unità immobiliare, riferito al biennio censuario 1988/1989.

Gli alberghi e le pensioni sono classificati, appunto, come immobili a destinazione speciale (categoria catastale D/2) e per essi, così come per tutti gli altri immobili di categoria D, il saggio di redditività è fissato nella misura del 2%.

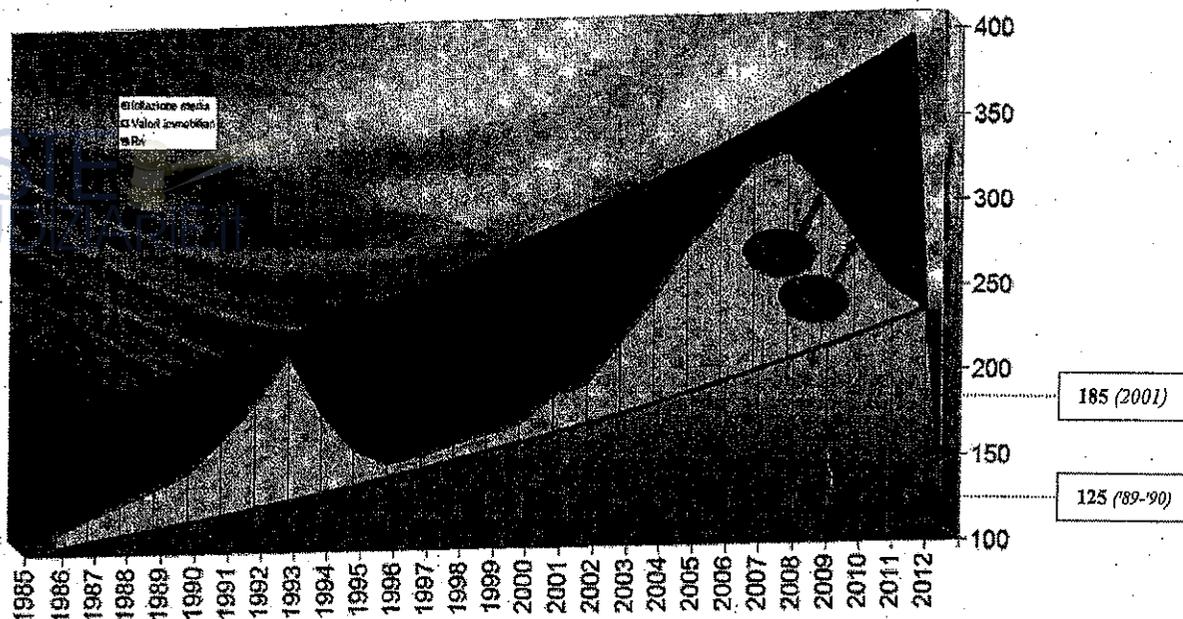
Ebbene, la struttura alberghiera di [redacted] insita al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ischia in categoria D/2 con rendita catastale di 20.142,00 €.

Dalla rendita catastale è perciò possibile risalire al valore di mercato del compendio alberghiero stimato dall'Agenzia del Territorio riferito al 1988-1989 come segue:

$$V = € 20.142,00 / 0,02 = 1.007.100,00 €.$$

Per riportare all'attualità il valore di mercato come sopra determinato, ci si può utilmente riferire a studi di settore che analizzano l'andamento del mercato immobiliare.

Il grafico che di seguito si propone (www.quasardat.com/economia) riporta i numeri indice, per annualità, dei valori immobiliari e dell'inflazione media.



Va precisato che le elaborazioni sono svolte sulla base di dati rilevati sino al 2009, mentre gli indici delle annualità successive sono frutto di proiezioni.

Assumendo, perciò, il numero indice 250 all'attualità, può desumersi un incremento medio dei valori immobiliari dal 1989-1990 di circa il doppio e concludersi, in definitiva, che il valore di mercato ricercato con il procedimento di stima analitico esposto in precedenza è congruente anche con il valore desunto dalla rendita catastale attribuita al compendio immobiliare.

3) Stima del valore di mercato del complesso alberghiero all'epoca di apertura della successione.

La valutazione del compendio immobiliare all'epoca di apertura della successione può risolversi allineando al 2001 il valore di mercato all'attualità sopra stimato attraverso l'utilizzo della serie dei numeri indice rappresentativi dell'andamento del mercato immobiliare, innanzi commentato.

Dal grafico si evince che dal 2001 si è registrato un incremento medio dei valori immobiliari pari a: $(250 / 185) = 35\%$ circa.

In esito al quesito, può stimarsi il valore di mercato della struttura alberghiera all'epoca dell'apertura della successione in misura pari a:

$$\text{€ } 2.416.000 / 1,35 = \text{€ } 1.790.000, \text{ in c.t.}$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA CHE GESTISCE L'ATTIVITA' ALBERGHIERA.

Si rimanda alla Relazione a firma del CTU. Dott. Vittorio Marone; che si allega alla presente.

Dalla stessa, si rileva:

- valutazione dell'Azienda, all'attualità (2012) € 293.000,00
- valutazione dell'Azienda, all'apertura della successione (2001) € 304.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI.

Considerati:

- la difficoltà oggettiva di reperimento di dati, a fronte della scarsa attività di compravendita di terreni, sul territorio ischitano;
- le caratteristiche dei terreni in esame, per la maggior parte, privi di qualsiasi forma di coltivazione;
- i disagiati collegamenti con le strade carrabili;

si è preferito far riferimento a valutazioni rilevate direttamente sul mercato di Ischia.

Si sono confrontate valutazioni fornite dal confronto con Professionisti del settore e Agenzie immobiliari locali.

Per quanto attiene alle valutazioni all'epoca di apertura della successione, si è adottato lo stesso criterio assunto per la valutazione dell'immobile a destinazione alberghiera.

Sono emerse le seguenti valutazioni:

c) **terreno sito in Barano d'Ischia;**
 località Cava delle Rose di Basso;
 riportato nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 14, p.lla n. 49, qualificato incolto ster., di mq. 444.

Valutazione al 2012
 €/mq. 15,00 x mq. 444 = € 6.660,00 € 6.600,00 c.t.

Valutazione al 2001
 € 6.660,00 / 1.35 = € 4.933,33 € 4.900,00 c.t.

d) **terreno sito in Barano d'Ischia;**
 località Cava delle Rose di Basso;
 riportato nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 14, p.lla n. 50, qualificato bosco ceduo di classe 2, di mq. 1.271.

Valutazione al 2012
 €/mq. 15,00 mq. 1.271 = € 19.065,00 € 19.000,00 c.t.

Valutazione al 2001
 € 19.065,00 / 1.35 = € 14.122,22 € 14.100,00 c.t.



e) **terreno sito in Barano d'Ischia;**

località Fiaiano;

riportato nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 7, p.lla n. 232, qualificato vigneto di classe 5; di mq. 10.390,50; in realtà, esteso per mq. 8.833, distinto, a seguito di frazionamento, con la p.lla n. 232/b;

Valutazione al 2012

€/mq. 7,00 mq. 8.833 = € 61.831,00 € 61.800,00 c.t.

Valutazione al 2001

€ 61.831,00 / 1.35 = € 45.800,74 € 45.800,00 c.t.

f) **terreno sito in Barano d'Ischia;**

località Fiaiano;

riportato nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 7, p.lla n. 233, qualificato bosco ceduo di classe 2, di mq. 832.

Valutazione al 2012

€/mq. 8,00 mq. 832 = € 6.656,00 € 6.600,00 c.t.

Valutazione al 2001

€ 6.656,00 / 1.35 = € 4.930,37 € 4.900,00 c.t.



A fronte delle valutazioni effettuate, si prospettano le relative aliquote di competenza dei singoli eredi, secondo i diversi beni costituenti la massa ereditaria.



Per quanto attiene all'immobile a destinazione alberghiera.

Termine di riferimento temporale	(2012)	(2001)
Valutazione	€ 2.416.000,00	€ 1.790.000,00:

per la parte attrice,

1. ██████████	2/33	€ 146.424,24	€ 108.484,84
2. ██████████	2/33	€ 146.424,24	€ 108.484,84
3. ██████████	2/33	€ 146.424,24	€ 108.484,84
4. ██████████	2/33	€ 146.424,24	€ 108.484,84
5. ██████████	2/33	€ 146.424,24	€ 108.484,84
6. ██████████	2/33	€ 146.424,24	€ 108.484,84
7. ██████████	2/33	€ 146.424,24	€ 108.484,84

per la parte convenuta,

8. D'Amico Davide	ha ceduto la propria quota al fratello Dario		
9. D'Amico Anna	ha ceduto la propria quota al fratello Dario		
10. D'Amico Maria	ha ceduto la propria quota al fratello Dario		
11. D'Amico Dario	19/33	€ 1.391.030,32	€ 1.030.606,12

Per quanto attiene all'azienda che gestisce l'attività alberghiera (40%).
(vedi CTU Dott. V. Marone).

Termine di riferimento temporale	(2012)	(2001)
Valutazione (100 %)	€ 293.000,00	€ 304.000,00

per la parte attrice,

1. ██████████	2,42%	€ 7.090,60	€ 7.356,80
2. ██████████	2,42%	€ 7.090,60	€ 7.356,80
3. ██████████	2,42%	€ 7.090,60	€ 7.356,80
4. ██████████	2,42%	€ 7.090,60	€ 7.356,80
5. ██████████	2,42%	€ 7.090,60	€ 7.356,80
6. ██████████	2,42%	€ 7.090,60	€ 7.356,80
7. ██████████	2,42%	€ 7.090,60	€ 7.356,80

per la parte convenuta,

8. ██████████	2,42%	€ 7.090,60	€ 7.356,80
9. ██████████	2,42%	€ 7.090,60	€ 7.356,80
10. ██████████	2,42%	€ 7.090,60	€ 7.356,80
11. ██████████	(15,80 + 60%)	€ 222.094,00	€ 230.432,00

Per quanto attiene ai terreni:

c) + d) - terreni siti in Barano d'Ischia, riportati nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 14, p.lle nn. 49-50.

Termine di riferimento temporale	(2012)	(2001)
Valutazione	€ 25.600,00	€ 19.000,00
per la parte attrice,		
1. [REDACTED] 2/33	€ 1.551,51	€ 1.151,51
2. [REDACTED] 2/33	€ 1.551,51	€ 1.151,51
3. [REDACTED] 2/33	€ 1.551,51	€ 1.151,51
4. [REDACTED] 2/33	€ 1.551,51	€ 1.151,51
5. [REDACTED] 2/33	€ 1.551,51	€ 1.151,51
6. [REDACTED] 2/33	€ 1.551,51	€ 1.151,51
7. [REDACTED] 2/33	€ 1.551,51	€ 1.151,51
per la parte convenuta,		
8. [REDACTED] 2/33	€ 1.551,51	€ 1.151,51
9. [REDACTED] 2/33	€ 1.551,51	€ 1.151,51
10. [REDACTED] 2/33	€ 1.551,51	€ 1.151,51
11. [REDACTED] 13/33	€ 10.084,90	€ 7.484,90

e) + f) - terreni siti in Barano d'Ischia, riportati nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 7, p.lle nn. 232-233.

Termine di riferimento temporale	(2012)	(2001)
Valutazione	€ 68.400,00	€ 50.700,00
per la parte attrice,		
1. [REDACTED] 16/198	€ 5.527,27	€ 4.096,97
2. [REDACTED] 16/198	€ 5.527,27	€ 4.096,97
3. [REDACTED] 16/198	€ 5.527,27	€ 4.096,97
4. [REDACTED] 16/198	€ 5.527,27	€ 4.096,97
5. [REDACTED] 16/198	€ 5.527,27	€ 4.096,97
6. [REDACTED] 16/198	€ 5.527,27	€ 4.096,97
7. [REDACTED] 16/198	€ 5.527,27	€ 4.096,97
per la parte convenuta,		
8. [REDACTED] 16/198	€ 5.527,27	€ 4.096,97
9. [REDACTED] 16/198	€ 5.527,27	€ 4.096,97
10. [REDACTED] 16/198	€ 5.527,27	€ 4.096,97
11. [REDACTED] 38/198	€ 13.127,30	€ 9.730,30

B.05. RILEVI SE GLI IMMOBILI PRESENTINO, O MENO, I REQUISITI CHE NE GARANTISCONO LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA E NE CONSENTANO LA COMMERCIALIZZABILITÀ AI SENSI DELLA L. 28.2.85 N. 47 E SUCC. MODIF.

La verifica circa la legittimità urbanistica ha interessato, esclusivamente, l'immobile a destinazione alberghiera (Hotel Vittoria).

Sono stati esaminati i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza edilizia n. 18/56**, del 18 agosto 1956, rilasciata dal Comune di Ischia, al Sig.re [redacted] Gino, per la trasformazione di un fabbricato ad uso pensione;
- **Licenza edilizia n. 2/61**, del 19 gennaio 1961, rilasciata dal Comune di Ischia, al Sig.re [redacted] Francesco, per l'ampliamento del fabbricato, di cui sopra;
- **Autorizzazione edilizia n. 2248/77**, del 22 marzo 1977, rilasciata dal Comune di Ischia, alla Sig.ra [redacted], per la costruzione di una cisterna;
- **Autorizzazione edilizia, prot. 2561**, del 10 febbraio 1989, rilasciata dal Comune di Ischia, al Sig.re [redacted] lavori di manutenzione straordinaria alla piscina e sostituzione degli impianti tecnici, con sistemazione interna al relativo locale impianti;
- **Autorizzazione sindacale con Decreto n.704**, del 22 marzo 1977, rilasciata dal Comune di Ischia, alla Sig.ra [redacted] successiva **Concessione edilizia n. 106/90**, del 18 dicembre 1990, per la realizzazione di tettoie protettive, sistemazione area piscina e arredo aree scoperte.
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 501/03**, del 7 gennaio 2003, rilasciata dal Comune di Ischia, al Sig.re [redacted] per "(...) opere interne ad un complesso turistico-ricettivo, nonchè ampliamenti non igienici e locali di servizio in parte al piano terra ed in parte al primo piano [redacted] in Via Casciaro".

A seguito di tale esame, si è rilevato l'assenza di titoli abilitativi relativamente alla realizzazione di parti del compendio immobiliare, sede dell'[redacted], in particolare:

- ampliamento del locale ristorante, rispetto a quanto previsto dalla Licenza edilizia n. 2/61;
- piscina e micropiscina termali;
- n. 2 locali, a servizio della piscina (spogliatoi);
- n. 1 locale, a servizio del pozzo di prelievo delle acque termali.

In particolare, si esibisce una documentazione (Allegato B.05.02) relativa a:

- Rapporto n. 5057, del 10 aprile 1979, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ischia; relativo alla realizzazione di una "piscina balneare di forma rettangolare della superficie utile di circa mq. 70 senza la prescritta autorizzazione", da parte della [redacted];
- Diffida alla demolizione, da parte del Sindaco del Comune di Ischia, alla demolizione delle "opere abusive", di cui al Rapporto.

A tal proposito, a fronte di quanto testimoniato dal sottoscritto CTU, nel corso dello svolgimento delle attività peritali, l'Arch. Di Costanzo sosteneva che la Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Ischia (n. 501/03), interessava tutto il compendio immobiliare, a servizio del [redacted] e riservava di produrre ulteriori titoli.

Tali titoli non venivano mai prodotti, da parte convenuta.

Pertanto, allo stato attuale, l'immobile in oggetto risulta gravato dalla presenza di interventi realizzati in parziale difformità dai titoli abilitativi originali; interventi che non ne garantiscono la piena "legittimità urbanistica". Dal confronto con la normativa urbanistica ed edilizia vigente nel Comune di Ischia, tali interventi risultano non conformi alla stessa.

D'altro canto, l'immobile è da considerarsi "commerciabile" nella misura in cui la normativa vigente prevede che, al di fuori delle ipotesi di assenza di Permesso di costruire (Licenza o Concessione edilizia) o del vizio di totale difformità, gli altri abusi non impediscono la valida circolazione giuridica degli edifici o loro parti.



B.06. DETERMINI IL CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI DA PARTE DEI CONDIVIDENTI CHE NE ABBIANO AVUTO L'USO ESCLUSIVO.

All'epoca dell'apertura della successione era vigente il contratto per Notaio De Falco Giannone del 27/12/1998, n. 22987 rep., n. 3704 racc. con il quale la Sig.ra [redacted] concesse in affitto alla "H [redacted] s.r.l." la propria quota dell'azienda alberghiera composta dal godimento dell'immobile, dalla proprietà dei beni mobili e dalle attrezzature, ad esclusione del godimento dei locali siti al piano terra, già occupati dalla concedente e che, a sua morte, sarebbero ritornati a far parte dell'azienda locata.

La durata della locazione fu convenuta in 9 anni con decorrenza dal 1° gennaio 1999 e con rinnovo tacito per ulteriore novennio alla scadenza.

Il canone di affitto annuo fu convenuto in 24.000.000 Lire, da aggiornarsi annualmente a partire dall'inizio del secondo anno di affitto in misura non superiore al 75% della variazione del potere d'acquisto della Lira accertata dall'ISTAT.

Ebbene, in esito al quesito, per quantificare il valore del godimento, può procedersi al calcolo dei canoni locativi riferiti all'intero periodo di godimento dal 4/3/2001 (data del decesso della [redacted] qualità (fissato al 31/12/2012).

Lo sviluppo delle calcolazioni è riportato nel prospetto che segue.

Anno	Canone	Indice ISTAT	Coeff. aggiorn. canone	Canone aggiornato	Valore di godimento
1999	24.000.000 L.	108,20		24.000.000 L.	20.000.000 L.
2000	24.000.000 L.	110,50	1,0159	24.382.625 L.	24.382.625 L.
2001	24.382.625 L.	113,90	1,0231	24.945.301 L.	24.945.301 L.
2002	24.945.301 L.	116,50	1,0171	25.372.371 L.	25.372.371 L.
2003	25.372.371 L.	119,60	1,0200	25.878.730 L.	25.878.730 L.
2004	25.878.730 L.	122,00	1,0151	26.268.209 L.	26.268.209 L.
2005	26.268.209 L.	123,90	1,0117	26.575.030 L.	26.575.030 L.
2006	26.575.030 L.	126,60	1,0163	27.009.368 L.	27.009.368 L.
2007	27.009.368 L.	128,50	1,0113	27.313.383 L.	27.313.383 L.
2008	27.313.383 L.	132,20	1,0216	27.903.225 L.	27.903.225 L.
2009	27.903.225 L.	134,20	1,0113	28.219.827 L.	28.219.827 L.
2010	28.219.827 L.	136,00	1,0101	28.503.708 L.	28.503.708 L.
2011	28.503.708 L.	138,95	1,0163	28.967.040 L.	28.967.040 L.
2012	28.967.040 L.	143,34	1,0237	29.654.005 L.	29.654.005 L.
				somma	370.992.822 L.
				pari a	191.601,80 €

Sulla base delle quote di proprietà dei cespiti ereditari (quota di 19/33 a favore di [redacted] quote di 2/33 ciascuno a favore di [redacted] il valore di godimento annuo va così ripartito:

Anno	Valore di godimento	Quota	
		19/33	2/33
1999	20.000.000 L.	11.515.152 L.	1.212.121 L.
2000	24.382.625 L.	14.038.481 L.	1.477.735 L.
2001	24.945.301 L.	14.362.446 L.	1.511.836 L.
2002	25.372.371 L.	14.608.335 L.	1.537.719 L.
2003	25.878.730 L.	14.899.875 L.	1.568.408 L.
2004	26.268.209 L.	15.124.120 L.	1.592.013 L.
2005	26.575.030 L.	15.300.775 L.	1.610.608 L.
2006	27.009.368 L.	15.550.848 L.	1.636.931 L.
2007	27.313.383 L.	15.725.887 L.	1.655.357 L.
2008	27.903.225 L.	16.065.493 L.	1.691.105 L.
2009	28.219.827 L.	16.247.779 L.	1.710.293 L.
2010	28.503.708 L.	16.411.226 L.	1.727.497 L.
2011	28.967.040 L.	16.677.993 L.	1.755.578 L.
2012	29.654.005 L.	17.073.518 L.	1.797.212 L.
<i>somma</i>	370.992.822 L.	213.601.928 L.	22.484.413 L.
<i>pari a</i>	191.601,80 €	110.316,19 €	11.612,23 €

Pertanto, le quote di spettanza di ciascun erede risultano:

Titolare	Quota	Valore di godimento
Dario D'Ambra	19/33	110.316,19 €
Giulio D'Ambra	2/33	11.612,23 €
Valeria D'Ambra	2/33	11.612,23 €
Lucio D'Ambra	2/33	11.612,23 €
Marina D'Ambra	2/33	11.612,23 €
Daniele D'Ambra	2/33	11.612,23 €
Licia D'Ambra	2/33	11.612,23 €
Patrizia D'Ambra	2/33	11.612,23 €
<i>sommano</i>		191.601,80 €

C - COMMENTI ALLE NOTE DI PARTE

Le Note di parte mi venivano consegnate, entro i termini, dai CC.TT.PP.:

- Prof. Ing. Aldo Aveta e Arch. Claudia Aveta, per la parte attrice

Nella presente Relazione generale sono state tenute in conto tali Note.

Non si ritiene di dover esplicitare alcun commento, in merito.

D - RIEPILOGO

A fronte di quanto sin qui esposto, si delinea un riepilogo delle risposte ai Quesiti peritali, al fine di prospettare un quadro sintetico di tali risposte per, poi, pervenire alle conclusioni finali.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

B.01. Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

Per quanto attiene ai beni oggetto della massa da dividere, vanno così individuati:

- a) immobile a destinazione alberghiera; sito in Ischia (Na), alla Via Casciaro nn. 37/39;
- b) 400/1.000 dell'azienda di gestione dell'attività alberghiera, con denominazione "██████████" attività esercitata dalla "██████████" nell'immobile di cui al punto precedente;
- c) / d) terreni siti in Barano d'Ischia; località Cava delle Rose di Basso, Foglio 14, p.lle 49-50;
- e) / f) terreni siti in Barano d'Ischia; località Fiaiano; Foglio n. 7, p.lle nn. 232-233.

Per quanto attiene alla misura di ciascuna quota appartenente alle parti in causa, vanno così individuate:

a) - immobile a destinazione alberghiera:

per la parte attrice,

1.	██████████	2/33
2.	██████████	2/33
3.	██████████	2/33
4.	██████████	2/33
5.	██████████	2/33
6.	██████████	2/33
7.	██████████	2/33
per la parte convenuta,		
8.	██████████	19/33
sommano		33/33

ASTE GIUDIZIARIE.IT

b) - azienda di gestione dell'attività alberghiera, per il 40%:

per la parte attrice,

1.	██████████	2,42%
2.	██████████	2,42%
3.	██████████	2,42%
4.	██████████	2,42%
5.	██████████	2,42%
6.	██████████	2,42%
7.	██████████	2,42%
per la parte convenuta,		
8.	██████████	2,42%
9.	██████████	2,42%
10.	██████████	2,42%
11.	██████████	15,80%
Sommano		40%

ASTE GIUDIZIARIE.IT

c) / d) / e) / f) - terreni siti in Barano d'Ischia,
al Foglio n. 14, p.lle nn. 49-50; al Foglio n. 7, p.lle nn. 232-233;



per la parte attrice,

12.	[REDACTED]	2/33
13.	[REDACTED]	2/33
14.	[REDACTED]	2/33
15.	[REDACTED]	2/33
16.	[REDACTED]	2/33
17.	[REDACTED]	2/33
18.	[REDACTED]	2/33

per la parte convenuta,

19.	[REDACTED]	2/33
20.	[REDACTED]	2/33
21.	[REDACTED]	2/33
22.	[REDACTED]	13/33
sommano		33/33

B.02. Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

a) Immobile a destinazione alberghiera.

Trattasi di un complesso immobiliare destinato ad attività alberghiera, con denominazione [REDACTED] categoria tre stelle.

E' costituito da un corpo di fabbrica a tre livelli (piano primo, piano terra e piano seminterrato) con annesse aree adibite a giardini; con piscine termali, terrazzi, parcheggi e terreni; tutto il complesso impegna una superficie complessiva di circa mq. 1.900.

Sito in Ischia (Na), alla Via Casciaro nn. 37/39, è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Ischia, al Foglio n. 8, p.lla n. 634, sub 101, cat. D2;

le aree esterne sono riportate nel Catasto terreni del Comune di Ischia, al Foglio n. 8, p.lle nn. 4018-4019-4020-4021 (già p.lle nn. 62-597).

b) 400/1.000 dell'azienda di gestione dell'attività alberghiera.

Trattasi di un Azienda alberghiera classificata a tre stelle, con capacità ricettiva di 24 camere e 41 posti letto.

La proprietà della stessa era tutta intestata alla S [REDACTED] a seguito di varie operazioni commerciali (vedi Cronologia dei fatti di causa), l'Azienda, allo stato attuale, risulta:

- per il 60%, di proprietà della "H [REDACTED]"
- per il 40%, di proprietà degli eredi della S [REDACTED] secondo le quote, indivise, precedentemente individuate.

c) / d) Terreni siti in Barano d'Ischia; località Cava delle Rose di Basso;

Trattasi di due appezzamenti confinanti; accessibile attraverso una stradetta comunale, dopo aver percorso un lungo sentiero.

Si sviluppano lungo un costone scosceso, superando vari dislivelli;

sono interessati, prevalentemente dalla presenza di vegetazione spontanea; per una minima parte, è presente un piccolo vigneto.

e) / f) Terreni siti in Barano d'Ischia; località Fiaiano;

Trattasi di due appezzamenti confinanti; accessibili attraverso una stradetta comunale, per poi percorrere un lungo sentiero.

Si sviluppano lungo un costone scosceso, superando vari dislivelli;

sono interessati, esclusivamente dalla presenza di vegetazione spontanea.

B.03. Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

Si ritiene che la redazione di un "progetto di comoda divisione" sia di difficile attuazione.

Per quanto attiene all'immobile a destinazione alberghiera, tale operazione risulta estremamente complessa; attuabile a mezzo di interventi di tipo edilizio molto onerosi che, ovviamente, snaturerebbero l'edificio;

si dovrebbe predisporre un progetto che frazionasse l'immobile secondo otto quote, non tutte uguali tra loro e, quindi, otto accessi disimpegnati e indipendenti; la qualcosa comporterebbe un totale sconvolgimento della struttura, sia per quanto attiene all'aspetto sia architettonico sia funzionale;

inevitabilmente, l'immobile dovrebbe cambiare la propria destinazione d'uso;

anche in termini urbanistico-amministrativi, l'operazione potrebbe non avere garanzie di successo.

Per quanto attiene all'Azienda di gestione (40%), il progetto di "comoda divisione" potrebbe essere perseguibile; pur tuttavia, va tenuto in conto che, allo stato attuale, la proprietà registra un forte sbilanciamento a favore dell'erede [redacted] titolare di quote pari al 75,80%.

Per quanto attiene ai terreni, si dovrebbe ipotizzare un frazionamento, secondo undici quote, con la predisposizione di altrettanti punti di accesso;

operazione estremamente complessa, in considerazione, soprattutto, delle caratteristiche corografiche degli stessi; attestati lungo pendii scoscesi, con forti dislivelli.



B.04. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, nonché il valore al momento dell'apertura della successione, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Per quanto attiene all'immobile a destinazione alberghiera.

Termine di riferimento temporale	(2012)	(2001)
Valutazione	€ 2.416.000,00	€ 1.790.000,00;

Per quanto attiene all'azienda che gestisce l'attività alberghiera (40%).
(vedi CTU Dott. V. Marone).

Termine di riferimento temporale	(2012)	(2001)
Valutazione (100 %)	€ 293.000,00	€ 304.000,00

Per quanto attiene ai terreni:

e) + d) - terreni siti in Barano d'Ischia, riportati nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 14, p.lle nn. 49-50.

Termine di riferimento temporale	(2012)	(2001)
Valutazione	€ 25.600,00	€ 19.000,00

e) + f) - terreni siti in Barano d'Ischia, riportati nel Catasto terreni del Comune di Barano, al Foglio n. 7, p.lle nn. 232-233.

Termine di riferimento temporale	(2012)	(2001)
Valutazione	€ 68.400,00	€ 50.700,00

B.05. Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;

Allo stato attuale, l'immobile a destinazione alberghiera risulta gravato dalla presenza di interventi realizzati in parziale difformità dai titoli abilitativi originali; interventi che non ne garantiscono la piena "legittimità urbanistica". Dal confronto con la normativa urbanistica ed edilizia vigente nel Comune di Ischia, tali interventi risultano non conformi alla stessa.

D'altro canto, l'immobile è da considerarsi "commerciabile" nella misura in cui la normativa vigente prevede che, al di fuori delle ipotesi di assenza di Permesso di costruire (Licenza o Concessione edilizia) o del vizio di totale difformità, gli altri abusi non impediscono la valida circolazione giuridica degli edifici o loro parti.

B.06. Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei conviventi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

Il valore del godimento si calcolato sulla base dei canoni locativi riferiti all'intero periodo di godimento dal 4/3/2001 (data del decesso della [redacted] attualità (fissato al 31/12/2012).

Tale valore è pari a € 191.601,80.

E.-CONCLUSIONI

Da quanto su esposto, si può concludere che:

i riferimenti da assumere ai fini dello scioglimento della comunione dei beni fra i germani sono da riferire, esclusivamente, alle valutazioni, così come effettuate.

Pertanto, a fronte di tali valutazioni, si individuano le aliquote totali di competenza dei singoli eredi.

Termine di riferimento temporale	(2012)	(2001)
Valore della intera massa ereditaria	€ 2.803.000,00	€ 2.163.700,00
per la parte attrice,		
1. [REDACTED]	€ 160.593,62	€ 121.090,12
2. [REDACTED]	€ 160.593,62	€ 121.090,12
3. [REDACTED]	€ 160.593,62	€ 121.090,12
4. [REDACTED]	€ 160.593,62	€ 121.090,12
5. [REDACTED]	€ 160.593,62	€ 121.090,12
6. [REDACTED]	€ 160.593,62	€ 121.090,12
7. [REDACTED]	€ 160.593,62	€ 121.090,12
per la parte convenuta,		
8. [REDACTED]	€ 14.169,38	€ 12.605,28
9. [REDACTED]	€ 14.169,38	€ 12.605,28
10. [REDACTED]	€ 14.169,38	€ 12.605,28
11. [REDACTED]	€ 1.636.336,52	€ 1.278.253,32

Nella speranza di aver adempiuto al mandato affidatomi, resto a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

TRIBUNALE DI NAPOLI
 Sezione distrettuale di prima
 Circondario di [REDACTED]
 18 FEB 2013
 [Signature]

Arch. Vincenzo Ciruzzi
 [Circular Stamp: COORDINAMENTO REGIONALE DELL'ARCHITETTURA...]
 [Signature]

ASTE GIUDIZIARIE.it