

**TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI**  
**Sezione Distaccata di Capri**

Con provvedimento del 30 Gennaio 2008 il Presidente del Tribunale di Napoli su ricorso ex Art. 150 c.p.c. presentato dalla sig.ra Langione Simonetta, nata a Roma il 19 ottobre 1945 c.f. LNTSNT45R5911501B e res.te alla Via Parigi n. 11 in Roma, rapp.ta e difesa, dall'Avv. Manfredonia Stanislao con studio in Scafati alla Via Nazionale n. 447 ed entrabi elett.te dom.ti in Napoli c/o lo studio dell'Avv. Pennaiola Vincenzo sito al Centro Direzionale Is. F/10, così provvedeva:

- ritenuto che la notifica nei modi ordinari appare sommamente difficile per il rilevante numero dei destinatari e per la difficoltà di identificarli tutti;
- autorizza la sig.ra Mangione, alla notifica, nei modi e nei termini di cui all'Art. 150 c.p.c. del seguente estratto di atto giudiziario

Fatto

1 – la sig.ra Mangione Simonetta è proprietaria di una unità immobiliare catastalmente riportata nel N.C.E.U. del Comune di Capri alla Partita 1004400, fgl. 7, particella 183, sub 50, ctg A/4, classe 3 vani 4 e la seconda al fgl. 7, particella 183, sub 61, ctg A/4 classe 3 vani 2 e la società Branca Services Limited di due proprietà immobiliari riportate, entrambe, nel Catasto Fabbricati di Capri: la prima al fgl. 7, part. 183, sub 76, ctg A/2, cl 4, vani 6,5 int. 15 e la seconda al fgl 7, part. 183, sub 78, ctg A/4, vani 3,5 (All.1) tutte facenti parte di un vasto complesso immobiliare denominato S. Teresa, sito nel Comune di Capri alla Via Madre Serafina n. 35;

2 – l'accennato complesso è immobile di rilevante interesse così come dichiarato dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi della L. 1089/1939 e, pertanto, vincolato e tutelato dalla suddetta legge (all.2);

3 – l'impianto originario del complesso risale alla seconda metà del 1600 ed assolveva a funzioni religiose ospitando l'ordine monastico delle Teresiane. Negli anni esso è stato ampliato fino a raggiungere le dimensioni di una vera e propria insula monastica.

4 – A seguito di successive trasformazioni, il convento ha man mano perso le sue funzioni religiose e, adibito a caserma dal 1808, ha subito la progressiva manomissione fino all'odierna trasformazione di parte di esse in abitazioni.

5 – Nel corso degli anni l'antico complesso ha patito stravolgimenti a causa delle arbitrarie ed illecite trasformazioni architettoniche strutturali ed impiantistiche, la presenza di inaccettabili superfetazioni, lo stato di degrado del chiostro e della stessa struttura in uno con lesioni in alcuni pannelli murari e all'intradosso delle volte, le quali, talaltro. Denotano la totale assenza di qualsiasi forma di manutenzione alle strutture dell'edificio e quindi alle parti comuni indussero, già dal 1999, il Comune di Capri (resp. Dell'Uff. tecnico) a seguito ad accertamenti effettuati dai Vigili del Fuoco, ad ordinare, ai sigg. proprietari delle singole unità abitative, l'esecuzione, ad horas, di interventi urgenti ed improcrastinabili al fine della messa in sicurezza del complesso denominato S. Teresa (all. 3);

6 – la missiva invito per convocazione di assemblea ex Art. 66 disp. Att. C.c. in anno 2000 non aveva seguito al pari degli ulteriori tentativi eseguiti al fine di porre rimedio all'inerzia gestionale del complesso (all. 4):

7 – che l'UTC del Comune di capri con nuova ordinanza (n. 41 del 16 aprile 2003) ordinava ai sigg. Comunisti l'esecuzione, ad horas, delle opere volte alla eliminazione del pericolo in atto, rimozione di intonaci e calcinacci pericolanti (all. 5)

8 – con ricorso depositato il 26 giugno 2003 la sig.ra Mangione Simonetta ricorreva al tribunale di Napoli, con procedura ex Art. 734 c.p.c. acciocché si nominasse un amministratore giudiziario al complesso monumentale denominato S. Teresa per la redazione del regolamento condominiale e tabelle millesimali anche al fine di poter provvedere all'esecuzione delle opere disposte con le ordinanze sindacali rese dal Comune di capri:

9 – il tribunale, con ordinanza del 7 Luglio 2004 (all.6), vista la contestazione alla presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c. operata da alcuni proprietari costituiti e che lo stesso CTU nell'individuare i comunisti interessati all'esecuzione dei lavori ha utilizzato criteri presuntivi basati sullo stato dei luoghi .... omissis....riteneva non percorribile il ricorso all'A.G. in sede di volontaria giurisdizione trattandosi di delibazione che deve essere necessariamente effettuata in sede contenziosa ... omissis..... omissis Sicchè, previa citazione in giudizio dei ritenuti proprietari delle altre unità del complesso S. Teresa,

CONCLUDE

Acciocché l'Ecc.mo Tribunale adito, respinta ogni istanza contraria, previa individuazione delle parti comuni del summenzionato complesso denominato S. Teresa ovverosia di quelle parti – (comuni) che, per i principi esposti nei capi sub 11 – 12 – 13 legano distinte ed autonome porzioni di fabbricato, so ritenute tali, e ad esclusione di quelle altre che, per obiettive caratteristiche strutturali, siano dotate di completa autonomia rispetto alla aprte rimanente dell'intera opera edilizia e siano suscettibili di godimento esclusivo accerti e dichiarati:

- a) come esistente il Condominio complesso S. Teresa tra tutti i vocati in giudizio ovverosia tra coloro che, quali titolari delle distinte ed autonome porzioni di fabbricato, abbiano l'uso e il godimento di ogni parte, bene e servizio comune che rientri, per la sua struttura e distrazione tra quelle indicate dall'Art. 1117 c.c.;
- b) provveda alla nomina di un amministratore giudiziario il quale dia impulso alla gestione del Condominio mediante la redazione di un regolamento e si provveda, vieppiù, alla determinazione ed estensione dei diritti soggettivi di ogni proprietario (tabelle millesimali) sui beni e servizi così come saranno individuati ed accertati per quanto oggetto di richiesta sub a). Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa con attribuzione allo scrivente avv.to Iva e cnap come per legge oltre 125% L.P. in caso di contestazione della domanda.

In istruttoria si provveda alla nomina di un ctu che determini ed accerti quanto libellato in epigrafe al presente atto. Con ogni altra riserva e facoltà consentita dalla legge. S. J.  
Maggiori informazioni c/o Tribunale di capri Cancelleria Civile del Dr. Di Vaio  
Prossima udienza 12 dicembre 2008  
Avv. Stanislao Manfredonia

