

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA


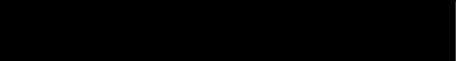
Procedimento civile RG n°3403/2016 I Sezione

Giudice: dott. Francesco Coppola


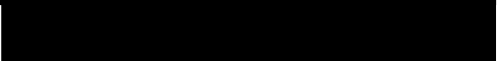
CITAZIONE PER:
“SCIOGLIMENTO DI COMUNIONE EREDITARIA”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO


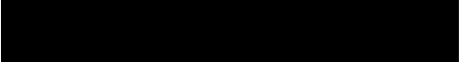
Nella causa civile promossa da


(Rappresentati dal procuratore 

contro


(Rappresentata dal procuratore 

contro


(Rappresentata dal procuratore 

C.T.U. Arch. Ciro Vitiello

INDICE

1) EPIGRAFE	pag. 3
1.1) Quesiti	pag. 4
1.2) Posizione delle parti in merito ai quesiti	pag. 4
1.3) Svolgimento	pag. 5
2) NARRATIVA	pag. 6
2.1) Premessa	pag. 6
2.2) Descrizione preliminare dei luoghi	pag. 6
2.3) Provenienza e diritto di proprietà delle parti	pag. 7
2.4) Descrizione dei sopralluoghi effettuati	pag. 8
3) DESCRITTIVA – RISPOSTA AI QUESITI	pag. 10
3.1) risposta al quesito n°1	pag. 10
3.2) risposta al quesito n°2:	pag. 12
3.3) risposta al quesito n°3:	pag. 16
3.4) risposta al quesito n°4:	pag. 19
3.4.1 Abitazione in Torre Annunziata	pag. 20
3.4.2 Porzione di fabbricato rurale in Trecase	pag. 25
3.4.3 Terreno in Trecase località Mortellaro	pag. 30
3.5) risposta al quesito n°5:	pag. 31
4) CONCLUSIONI	pag. 32
4.1) Conclusioni al quesito 1	pag. 33
4.2) Conclusioni al quesito 2	pag. 34
4.3) Conclusioni al quesito 3	pag. 34
4.4) Conclusioni al quesito 4	pag. 34
4.5) Conclusioni al quesito 5	pag. 35
ELENCO ALLEGATI	pag. 35

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Oggetto: Procedimento civile - RG N°3403/2016

Giudice: dott. Francesco Coppola

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1)	EPIGRAFE
-----------	-----------------

In data 19 Luglio 2017, la S.V.I. Giudice **dott. Francesco Coppola** conferiva al sottoscritto **Arch. Ciro Vitiello**, con studio in Boscoreale alla via Parrelle n. 189, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 7144, nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata al n.1642, l'incarico di espletare consulenza tecnica d'ufficio come ausiliario del Giudice per la causa in epigrafe: R.G. 3403/2016 della prima sezione civile.

In pari data venivano posti i quesiti e determinato il termine di **120 giorni** per il deposito in cancelleria della relazione peritale, con inizio delle operazioni per il **giorno 05/09/2017** e secondo le seguenti scadenze:

- **04/12/2017** termine operazioni peritali e consegna della bozza di C.T.U. alle Parti costituite;
- **19/012/2017** termine ultimo di consegna delle osservazioni di parte sulla relazione di bozza;
- **04/01/2018** termine ultimo per il deposito in Cancelleria della relazione finale, delle eventuali osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione sulle stesse.

Contestualmente, il sottoscritto veniva autorizzato a prelevare e custodire le produzioni di parte, occorrenti per l'espletamento dell'incarico a svolgersi in merito ai richiesti quesiti.

1.1) QUESITI

Dopo il giuramento di rito, la S.V.I. ha formulato i seguenti quesiti, come già richiesti a seguito di scioglimento di riserva del 03/04/2017:

1. *“Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui l’ausiliario, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l’attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.”;*
2. *“Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.”;*
3. *“Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.”;*
4. *“Laddove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.”;*
5. *“Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 27-02-1985 n. 47 e succ. modif. .”*

1.2) POSIZIONE DELLE PARTI IN MERITO AI QUESITI

Nel proprio atto di citazione, la parte Attrice è risultata essere formulante di richiesta per la nomina di un CTU, ed i quesiti posti dal giudice sono stati condivisi anche dalle due parti convenute, senza ulteriori riserve in merito all’operato a svolgersi.

1.3) SVOLGIMENTO

Il sottoscritto CTU, nel rispetto dei termini predisposti dal g.i. ha ottemperato ai necessari sopralluoghi presso il sito oggetto di causa.

Al termine delle operazioni, ed entro la scadenza prefissata, ha prodotto la propria bozza di relazione e consegnata a mezzo PEC ai rispettivi Consulenti, per permettere la redazione delle proprie osservazioni.

Il solo Consulente [REDACTED] di Parte Convenuta [REDACTED] ha prodotto le proprie Note ed osservazioni, trasmesse a mezzo PEC congiuntamente al Procuratore avv. [REDACTED] in data 19 Dicembre 2017.

Il sottoscritto ha fornito risposte alle varie osservazioni e controdeduzioni nel seguito della presente perizia, nonché fascicolando apposito allegato a parte riassuntivo delle risposte alle osservazioni poste dalla Parte.

Il tutto, ha permesso di definire la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio in forma definitiva, come di seguito esposto.

2)

NARRATIVA

2.1) PREMESSA

Allo scopo di rispondere in maniera esaustiva ai quesiti, il sottoscritto CTU ha studiato attentamente la documentazione esistente agli atti del processo. Questa, sia di parte Attrice che di parte convenuta, ha fornito una prima base di studio per poi proseguire effettuando una serie di accessi tesi ad individuare gli elementi del contendere.

Gli accessi sono stati esposti nei verbali di visita, redatti sui luoghi di causa alla presenza delle rispettive Parti (**allegato n. 01**), i cui contenuti hanno contribuito sostanzialmente alla redazione della seguente consulenza tecnica d'ufficio.

2.2) DESCRIZIONE PRELIMINARE DEI LUOGHI

Oggetto di citazione è la **richiesta di scioglimento di una comunione ereditaria**. I beni della massa ereditaria sono di seguito riassunti preliminarmente:

1. *“Immobile a destinazione di **civile abitazione**, sito in Torre Annunziata alla via Gino Alfani n. 46, piano 4° int. 10, in N.C.E.U. al foglio 6 particella 542 sub 37 cat. A/2, di vani catastali 6,5 e Rendita catastale di € 436,41.”*
2. *“**Terreno** in Trecase alla via Dante, località Mortellaro, in N.C.T. foglio 7 particella 630, classe II della superficie catastale di 93 are e 85 centiare.”*
3. *“**Abitazione di tipo rurale** in Trecase alla via Dante n. 25, località Mortellaro, in N.C.T. al foglio 7 particella 634 (intero fabbricato).”*
4. *“Comproprietà della corte comune al fabbricato rurale in Trecase alla via Dante n.25, località Mortellaro, in NCT foglio 7 particella 637.”*

delegando tuttavia il predetto collega [REDACTED] per il solo aggiornamento sulle operazioni a seguire e senza nominare un proprio Consulente di parte.

Esperate quindi le predette formalità, il sottoscritto verbalizzava il primo accesso, procedendo ad eseguire un rilievo grafico e fotografico dell'appartamento.

Si chiudeva il verbale di primo accesso con il versamento da parte dell'Avv. [REDACTED], per conto della propria Assistita, della quota pro-capite dell'anticipo deciso dal Giudice e si aggiornava le operazioni per il giorno 12 Settembre alle ore 15:00 presso le proprietà site in Trecase alla località Mortellaro.

- Il giorno **12 Settembre 2017** alle ore 15,00 presso il sito oggetto di causa in Trecase alla via Dante, località Mortellaro, erano presenti oltre al sottoscritto CTU:

per la parte Attrice l'architetto [REDACTED] insieme al sig. [REDACTED] e l'avvocato [REDACTED] con il proprio consulente, l'ingegner [REDACTED]. Risultava nuovamente assente la seconda parte convenuta [REDACTED] ed il proprio procuratore, avvocato [REDACTED].

Si effettuava un rilievo grafico e fotografico delle unità immobiliari poste al piano terra/seminterrato e primo piano del fabbricato rurale; nonché un sopralluogo fotografico, supportato dall'estratto di mappa catastale, con misurazioni sommarie relativamente al fondo terricolo.

Il sig. [REDACTED] versava la propria quota per l'anticipo deciso dal Giudice.

A tal punto, svolte le operazioni dei rilievi planimetrici e fotografici dei due luoghi in causa il sottoscritto riteneva necessari gli elementi raccolti e chiudeva le operazioni peritali rimandandosi all'invio della perizia preliminare alle parti nei tempi ammessi dal Giudice.

3) DESCRITTIVA - RISPOSTA AI QUESITI

3.1) RISPOSTA AL QUESITO N°1: *“Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui l’ausiliario, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l’attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.”*;

A partire dalla documentazione disponibile nei fascicoli sia di parte Attorea, che di parti Convenute, il sottoscritto ha dato avvio agli studi in risposta al quesito.

Il sottoscritto ha effettuato accertamenti catastali ed ipotecari eseguendo le necessarie visure storiche presso l’Agenzia del Territorio. In particolare, in allegato, è possibile consultare i documenti di visura ipotecaria (**allegato n. 02**), le visure catastali (**allegato n.03**) nonché le schede catastali/estratti di mappa (**allegato n. 04**).

RICERCA CATASTALE

La visura catastale, effettuata per i beni in causa (**allegato n. 03**) ha evidenziato per le Parti in causa che la massa ereditaria da dividere è composta dai seguenti beni:

- 1) **Appartamento** in Torre Annunziata alla via Gino Alfani n.46, ubicato al 4° piano int. 10 del fabbricato “C”, riportato in N.C.E.U. al foglio 6 particella 542 sub 37 categoria A/2 della consistenza di 6,5 vani;
- 2) **Terreno agricolo** in Trecase alla via Dante, località Mortellaro, classificato catastalmente come “vigneto”, riportato in N.C.T. al foglio 7 particella 630 della consistenza di are 93 e centiare 85;

- 3) **Porzione di fabbricato rurale** al piano terra/seminterrato e primo, in Trecase alla via Dante n.25, località Mortellaro, riportata in N.C.T. al foglio 7 particella 634.

RICERCA IPOTECARIA

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare una serie di interrogazioni presso l'ufficio della conservatoria del territorio Napoli 2, le cui risultanze hanno sostanzialmente confermato la consistenza catastale delle proprietà oggetto di citazione. Pertanto l'attuale appartenenza alle parti in causa è derivata secondo la seguente ricostruzione temporale:

- **Anno 2007:** con dichiarazione di successione [redacted] del [redacted] [redacted] lascia al marito [redacted] ed ai figli: [redacted] la sua quota pari a 500/1000 dell'abitazione in via Gino Alfani n.46;
- **Anno 2007:** con dichiarazione di successione [redacted] del [redacted] [redacted] lascia ai figli: [redacted] la propria quota pari a 667/1000 dell'abitazione in Torre Annunziata alla via Gino Alfani n.46 nonché la piena proprietà dei suoi beni in Trecase alla località Mortellaro costituiti dal terreno riportato catastalmente al foglio 7 particella 630, nonché la porzione di fabbricato rurale costituita da piano terra/seminterrato e piano primo riportato in catasto al foglio 7 particella 634; lasciava infine anche il diritto di comproprietà della corte antistante il fabbricato rurale al foglio 7 particella 637.
- **Anno 2013:** in Scafati decede il sig. [redacted] lasciando quali eredi legittimi della propria quota di proprietà pari ad 1/3 dei beni

sopra elencati: la moglie [REDACTED] e il figlio [REDACTED]
[REDACTED]

Tale fase di studio, ha consentito di individuare, quindi, i beni oggetto della massa da dividere che in definitiva, nella loro complessità, risultano per ciascun erede nelle seguenti misure:

1.	[REDACTED]	per la quota di	1/3
2.	[REDACTED]	per la quota di	1/3
3.	[REDACTED]	per la quota di	1/6
4.	[REDACTED]	per la quota di	1/6

Ultimo dato emerso dalla ricerca in Conservatoria è risultato quello corrispondente alla trascrizione nell'anno 2016 per la citazione in causa di cui è la presente perizia.

3.2) RISPOSTA AL QUESITO N°2: *“Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.”*

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, sono stati rilevati i beni immobili oggetto di divisione e/o di potenziale collazione, e/o di potenziale compravendita. Questi vengono di seguito descritti, così come dalla rappresentazione grafica e fotografica relativa agli stessi beni.

1. Immobile sito nel comune di Torre Annunziata alla via Gino Alfani n.46, che si compone di: *“Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al piano quarto del fabbricato “C”, interno 10, composto di 5 vani ed accessori confinante a Nord con il fabbricato “D”, ai lati Est ed Ovest con spazio aperto e al restante lato Sud, in parte con cassa scale, da cui si accede, e in parte con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato “C”*”. Questa è individuata al N.C.E.U. di Torre

Annunziata al foglio n. 6 particella 542 sub. 37 di categoria A/2, classe 5, vani 6,5. Si procede alla dettagliata descrizione interna alla abitazione.

- a) Partendo dall'ingresso, in senso orario, la prima camera è posta a sinistra (angolo Sud/Ovest). Questa, di forma quadrata, è dotata di una finestra di affaccio al lato Ovest;
- b) Proseguendo lungo il corridoio che è posto in prossimità centrale all'abitazione, si trova il bagno anch'esso con finestra di affaccio al lato Ovest, corredato dei pezzi igienici necessari;
- c) Ultimo ambiente al lato Ovest è la cucina (angolo Nord/Ovest) con porta/finestra e relativo balcone di servizio sempre al lato Ovest. Detto balcone, già circoscritto su tre lati da muratura, è chiuso con una veranda.
- d) Piccolo ripostiglio posto in posizione centrale Nord, in fondo al corridoio.
- e) Camera posta nell'angolo Nord/Est a confine con il fabbricato "D", dotata di porta per l'uscita sul balcone posto al lato Est.
- f) Ambiente soggiorno, dotato di due ingressi dal corridoio, una finestra con affaccio al lato Est e porta per l'accesso al balcone condiviso con la camera di cui al punto e.

L'intero appartamento sopra descritto è risultato dotato delle finiture strettamente necessarie ai fini igienico funzionali, atte alla abitabilità dello stesso, il cui grado di consistenza e bontà sarà meglio trattato nelle risposte dei quesiti a seguire. (**allegato n. 05**)

2. *“Terreno ad uso agricolo, in Trecase alla via Dante, località Mortellaro, costituito da un fondo terricolo confinante al lato Est con la predetta via Dante ed ai restanti lati con altre particelle*

terricole” individuato nel N.C.T. del comune di Trecase al foglio n. 7 particella 634 della superficie catastale di are 93 e centiare 85. L’ingresso al terreno è posto nel alto Sud/Est, previo un’area cortilizia comune a più proprietari del limitrofo fabbricato rurale (particella 637). Lungo il lato Sud del terreno, è invece ricavata una fascia di passaggio compresa nella superficie dello stesso. Questo terreno, inoltre, è di andamento pressoché pianeggiante, con senso ascendente da Est verso Ovest, e con una porzione posta lungo parte del lato Nord/Ovest ad una quota rialzata di circa 1.20 metri rispetto al calpestio del citato viale di passaggio a Sud. Nella porzione di terreno verso il confine Ovest è esistente un tratto piantumato con alberi da ulivo e un vigneto per una lunghezza di circa 50 mt. Inoltre, posto ad una distanza di circa 40 metri dal fronte Ovest del fabbricato rurale e di circa 15 metri dal confine Sud del fondo è presente una vasca per la raccolta delle acqua con relativo chiusino in muratura (**allegato n. 06**)

Come migliore precisazione per le osservazioni poste dal Consulente di parte convenuta XXXXXXXXXX si specifica che il dislivello in senso ascendente, che parte dall’ingresso del fondo (angolo Sud/Est) e termina nell’angolo Sud/Ovest (lungo il percorso carraio già esistente) risulta essere di circa mt 3,00 con una pendenza ascendente di soli 1,3 gradi, tenuta conto la distanza di 230/240 metri di lunghezza longitudinale del fondo stesso. Pertanto l’intero fondo risulta **costantemente ascendente** da Est verso Ovest, la cui esigua pendenza, nel passeggiare, risulta quasi impercettibile e senza presentare salite o tratti di considerevoli dislivelli.

3. *“Porzione di fabbricato rurale al piano terra/seminterrato e primo sita nel comune di Trecase alla via Dante n.25, località Mortellaro”, che si compone dei seguenti ambienti:*

- a. *Porzione al piano terra/seminterrato:* essa ha accesso dal lato Est del fabbricato rurale direttamente a fronte della

strada (previo un piccolo spazio cortilizio). Dall'accesso si entra nel primo vano costituito da un ampio locale delle dimensioni complessive di circa mt. 10,00 di lunghezza per mt. 4,40 di larghezza. Esso ha copertura con volte a vela ed è diviso spazialmente in due porzioni. Nella piccola porzione al lato sud (a sinistra dell'ingresso) è presente un piccolo suppenno che divide in due l'altezza complessiva di detto ambiente, che al lato più alto della volta risulta pari a circa mt. 4,50. In posizione pressoché frontale alla porta d'ingresso è situata una porta interna di accesso per un vano retrostante, di dimensioni pari a circa 8,00 metri di lunghezza per 3,00 metri. Detto ambiente è stato ricavato infra la maggiore superficie di una vano seminterrato di maggiore ampiezza, mediante la divisione con una muratura in mattoni di lapil-cemento posti all'incirca nella mezzeria della volta a botte, (*costituente la copertura di detto ambiente*), infatti l'altezza minima misurata nei pressi del vano di ingresso è risultata essere pari a 2,90 metri dal calpestio mentre in prossimità del muro di divisione dall'altra proprietà è risultata un'altezza di 4,70 metri (*colmo della volta*). Pertanto la porzione retrostante risulta essere di altra proprietà.

- b. ***Porzione al piano primo:*** vi si accede dal lato Ovest del fabbricato, tramite una rampa di scale che funge da collegamento tra lo spazio cortilizio comune e un pianerottolo comune per il quale si accede a diverse porzioni dello stesso fabbricato rurale. La parte oggetto della presente perizia è posta frontalmente alla rampa di scale, e si compone di due ambienti, non comunicanti tra loro, il primo di dimensioni pari a circa 4,70 metri per 4,95 metri con affaccio sul fronte Est del fabbricato e con copertura a

volta. Il secondo ambiente con destinazione cucina, di dimensioni pari a circa 4,00 metri di lunghezza e di 2,10 metri di larghezza. Anche questo con copertura a volta e piccola finestrella luce aperta sul pianerottolo comune al lato Ovest. Si sottolinea il mancato riscontro di un servizio igienico.

I suddetti ambienti “a” e “b” sono riportati in N.C.T. al foglio 7 particella 634 le cui schede planimetriche non risultano inserite nella banca dati catastale in quanto presenti al solo catasto terreni come “*fabbricato rurale*”. Il rilievo eseguito dallo scrivente ha tuttavia trovato riscontro anche fra le vecchie planimetrie, allegate nelle produzioni di parte agli atti processuali. (**allegati nn. 7 e 8**)

3.3) RISPOSTA AL QUESITO N°3: “*Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.*”

Con riferimento a tale quesito l’unico bene facente parte della massa ereditaria con possibilità di una comoda divisione risulta essere il fondo terricolo posto in Trecase alla località Mortellaro. Questo, infatti, di estensione pari a circa 9.385 metri quadrati di superficie, consente la suddivisione in tre quote dell’ampia superficie, consentendo anche un comodo accesso alle rispettive porzioni mediante il viale di accesso già esistente.

Nella fattispecie il sottoscritto ha predisposto un progetto di comoda divisione (**allegato n. 09**) in cui sono risultati tre lotti (*indicati con le lettere “A”, “B” e “C”*) della superficie di circa 2.900 metri quadri ciascuno, con rimanenti 685 metri quadri di superficie comune (*accesso dalla via Dante e viale comune*). All’uopo, si specifica che tale operazione di suddivisione del terreno è stata eseguita “su carta” avendo avuto modo, però, di verificare la giusta corrispondenza fra l’estratto di mappa catastale e la superficie indicata sugli atti di

proprietà. Nel particolare la superficie di metri quadri 9.385 indicata sui titoli di provenienza, misurata sull'estratto di mappa, è risultata di circa 9.320 metri quadri. Per cui la differenza fra le due quotature si è ritenuta di minimo scarto come tolleranza della scala grafica riguardante lo stesso estratto di mappa. Inoltre il tutto è stato supportato anche dalla sovrapposizione aerofotografica desunta dal net-work Google Earth che ha confermato la corrispondenza del sito visionato con l'estratto di mappa ufficiale della banca dati catastali.

Pertanto, fermo restante, che la più precisa consistenza di tale lotto di terreno potrebbe essere rilevata con uno strumento topografico di precisione sul posto, il sottoscritto non ha ritenuto necessario procedere con un rilievo topografico di precisione, proprio per la quasi concordanza fra il dato di proprietà e quello grafico-catastale, oltre a quello aerofotografico. Ciò non toglie che un eventuale accoglimento della proposta di divisione comporterebbe necessariamente un rilievo topografico, al duplice scopo sia di "picchettare" i limiti dell'intera superficie terricola, e sia per frazionare detto terreno nelle quote accettate.

Si ritiene, comunque, congrua la proposta nella indicazione della superficie pro-quota di metri quadri 2.900, in quanto eventuali differenze che potrebbero sorgere nel corso del rilievo topografico di precisione potrebbero essere scorporate dalla superficie comune.

In merito ad eventuale conguaglio nella ripartizione dei tre lotti terricoli ricavati, lo scrivente ha ritenuto giusto accogliere parzialmente quanto osservato nella perizia di parte convenuta XXXXXXXXXX, riconoscendo, nei modi descritti nella relazione in risposta alle osservazioni di parte, una quota di conguaglio in favore della sola porzione "B" gravata di un salto di quota rispetto alle altre due porzioni e calcolando un **compenso di € 1.160,00 per la quota "B"** da corrispondere in parti uguali (€ 580,00 cadauna) dalle restanti porzioni "A" e "C".

Ancora a seguito delle osservazione di parte dell'ing. [REDACTED], il sottoscritto ha provveduto a computare i costi per le opere eventualmente necessari al materiale frazionamento per il ricavo delle quote proposte. Pertanto si è previsto le seguenti opere e spese strettamente necessarie per quanto proposto:

- Fornitura e installazione di recinzione con sostegni in paletti di legno e rete metallica per divisione quote:
m. 220 x m. 1,20 = mq 264,00 x €/mq 16,00 € 4.224,00
- Fornitura e installazione di recinzione con sostegni in paletti di legno e rete metallica per chiusure perimetrali da altri fondi:
m. 511 x m. 1,20 = mq 613,20 x €/mq 16,00 € 9.811,20
- Spese tecniche ed amministrative di frazionamento e picchettamento delle porzioni ricavate:

€ 2.500,00

Pertanto le spese necessarie al materiale frazionamento per il ricavo delle quote proposte, ammonterebbe a totali € 16.535,00 delle quali sarebbe ancora possibile scorporare la spesa per la chiusura perimetrale dagli altri fondi (*che già oggi non è presente e non viene posta in contestazione*) ricavando, quindi, la cifra di € **6.724,00** strettamente necessari.

Per quanto riguarda invece l'abitazione in via Gino Alfani di Torre Annunziata così come per la porzione di fabbricato rurale in via Dante di Trecase (*seminterrato e primo piano*) **non possono sussistere ipotesi di comode divisioni** per i seguenti motivi:

- In base a quanto stabilito dalla legge Regione Campania n. 21 del 10/12/2003 per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana (c.d. Legge sulle zone rosse), sia il comune di Torre Annunziata che di Trecase rientrano fra quelli sottoposti al vincolo di inedificabilità e/o frazionabilità per nuovi insediamenti abitativi e quindi non vi sarebbe

possibilità di rendere indipendenti eventuali quote abitative frazionate dal singolo alloggio;

- Sia l'unità immobiliare in Torre Annunziata che quella in Trecase sono dotate di unico ingresso, fra l'altro, in condominio o nella maggiore consistenza del fabbricato rurale, e quindi risulta funzionalmente impossibilitata una forma di frazionamento degli stessi.

3.4) RISPOSTA AL QUESITO N°4: *“Laddove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.”*

Per quanto detto in risposta al precedente quesito, quindi, i cespiti alloggiativi: abitazione in via Gino Alfani e porzione di fabbricato rurale in Trecase non consentono di predisporre un progetto di comoda divisione in quanto, si ripete, vi è impossibilità di divisione sia per legge (*si andrebbe contro la legge regionale n. 21/03*) sia per impossibilità materiale per la conformazione funzionale degli stessi alloggi.

Pertanto risulta necessario individuare il loro attuale valore di mercato, secondo un procedimento di stima, che possa poi rappresentare possibilità di vendita dei beni e quindi divisione materiale monetaria ovvero di accordo fra le parti di cessione di quote in cambio della rispettiva porzione monetaria.

Il valore dei cespiti ubicati in Torre Annunziata e Trecase è stato determinato utilizzando il metodo della stima sintetico-comparativo diretto. Tale metodo è basato su una ricerca di mercato allo scopo di individuare dei valori medi di compravendita in epoca recente per beni posti nella stessa zona e dalle caratteristiche simili a quello da valutare.

Le indagini di mercato sono state condotte consultando l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**allegato n. 10**); i dati del Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio (**allegato n. 11**); nonché verificando i risultati pubblicati con lo stato reale della zona per conoscenza dottrinale o per interrogazioni in sito.

I valori determinati dalle predette ricerche, inoltre, sono stati rettificati ed omogeneizzati per tenere in conto delle caratteristiche intrinseche del bene: come la dimensione, l'esposizione, il grado di finitura, le condizioni igienico-sanitarie, altezza piano (*ecc...*); ed estrinseche, come: l'ubicazione, la centralità della zona, l'efficienza dei servizi pubblici in zona, la presenza di infrastrutture adeguate; ed infine la commerciabilità dello stesso, in conformità del D.P.R. 380/01 e L. 47/85.

Inoltre è stato ricavato anche il valore della particella terricola (non stimato in via preliminare) nei modi descritti nel relativo paragrafo

3.4.1) Abitazione in Torre Annunziata

Il bene oggetto di stima risulta essere ubicato in posizione centrale nella zona commerciale medio-alta di Torre Annunziata. La via Gino Alfani viene inquadrata dalle banche dati ufficiali, nella **zona centrale B6**, all'interno del comprensorio "Viale Marconi, Corso Umberto I, Molo di Ponente, Via Gino Alfani", strade centrali di Torre Annunziata.

Dal punto di vista dei collegamenti, tale zona risulta ben collegata con il centro cittadino, oltre che con la maggior parte dei Comuni limitrofi.

L'area appare particolarmente dinamica ed attrezzata per ciò che concerne le attività commerciali e ricreative, oltre che per la presenza di strutture amministrative e sanitarie a servizio dei cittadini.

L'immobile è collocato in una zona a vocazione prevalentemente residenziale commerciale e balneare, per la presenza anche della vicina battigia marina, (posta al di sotto della limitrofa rampa discendente da via Gino Alfani ai lidi balneari). Pertanto risulta essere anche collocato in una zona con buona salubrità che sostanzialmente pareggia l'inquinamento acustico e delle polveri, più concentrate nel retrostante centro cittadino del Corso Umberto I.

Prima di procedere con le opportune valutazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si procede alla determinazione del valore economico di riferimento espresso in €/m²c (euro/metro-quadro commerciale) della superficie omogeneizzata relativa al bene, in base al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 e s.m.i.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (**allegato n°10**), ha restituito una media ponderata, desunta dal riscontro dei valori medi di compravendita (primo semestre 2017) pari ad €/ m²c 1.900.

Il **Borsino Immobiliare** per immobili nella zona in esame (**allegato n°11**) ha restituito invece una media ponderata dei valori medi di compravendita (mese di Dicembre 2017) pari a €/ m²c 1.608, con un andamento dei prezzi medi di compravendita, ristretto alla provincia di Napoli, in ribasso del 2%.

La **verifica di mercato** su beni immobili simili, presso le agenzie di settore della zona, rappresentanti una fotografia più fedele della realtà sulla base delle negoziazioni esperite dagli Operatori immobiliari accreditati del posto, ha invece restituito una media di compravendita delle unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle del nostro, pari a €/ m²c 1.979,50 (**allegato n. 12**).

Tali indagini, effettuate in zona, dovrebbero rettificare ovvero rendere ancora più affidabili quelli riscontrati dalle banche dati.

A tal punto, quindi, si pone in considerazione la differenza sul valore proposto dalle Banche Dati ufficiali dell’Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, le quali considerano come valore di compravendita quello di un immobile normale e in buono stato manutentivo, a confronto con la media dei prezzi di immobili simili riscontrati sul posto ma con caratteristiche differenti.

Pertanto onde raggiungere una maggiore affidabilità nella concordanza del valore economico locale con i due valori medi ufficiali sopra indicati, la media ponderata deve essere omogeneizzata in base alle caratteristiche di studio, secondo un coefficiente correttivo che avvicinerà ulteriormente il valore delle Banche Dati ufficiali a quello reale in ipotesi di compravendita.

Per tenere in opportuna considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile oggetto di stima, quindi, si è scelto di utilizzare un fattore correttivo globale “K” ottenuto combinando quattro differenti coefficienti, determinati sulla base delle valutazioni fatte in precedenza, sulla posizione del bene e sulle caratteristiche della zona in cui si trova, oltre quelle strettamente attinenti il bene e il fabbricato in cui si trova, e da ultimo un coefficiente di legittimità e abitabilità dello stesso bene.

$$K = k1 \times k2 \times k3 \times k4$$

Dove:

coefficiente k1: tiene conto delle caratteristiche estrinseche;

coefficiente k2: tiene conto delle caratteristiche intrinseche del fabbricato cui fa parte il locale;

coefficiente k3: tiene conto delle caratteristiche intrinseche del locale;

coefficiente k4: tiene conto della situazione specifica del locale, dal punto di vista della legittimità e abitabilità.

Nel caso in specie, di seguito, sono motivate le scelte dei coefficienti kappa per il cespite in oggetto:

Coefficiente k1 → caratteristiche estrinseche

Per il fabbricato cui fa parte il locale in oggetto è stato ipotizzato un coefficiente **k1 = 1,35**, per tener conto del fatto che esso è in una posizione cittadina centrale, su via Gino Alfani, facente parte, però, di un fabbricato (“C”) arretrato rispetto all’asse stradale. Tale coefficiente è positivo in quanto, come detto, l’area appare particolarmente dinamica ed attrezzata per ciò che concerne le attività commerciali e ricreative del centro urbano di Torre Annunziata; leggermente ribassato a causa dell’arretramento del fabbricato cui fa parte l’abitazione rispetto alla strada.

Coefficiente k2 → caratteristiche intrinseche del fabbricato.

Il fabbricato che contiene il locale risulta essere realizzato a ridosso degli anni ’60. Pertanto detto fabbricato risulta avere un’età di circa 60 anni, avente uno stato manutentivo attuale discreto. Per quanto detto, si ritiene di ipotizzare un coefficiente **k2 = 0,90**.

Coefficiente k3 → caratteristiche intrinseche dell’immobile

L’abitazione è posta al quarto piano del fabbricato senza ascensore (-30%). Essa ha affacci ai lati Est e Ovest prospettanti sul parco privato e con fabbricati che si frappongono alle visuali panoramiche (+15%). L’abitazione è risultata complessivamente ben illuminata con tutti gli ambienti dotati di luce diretta del sole ed arieggiati con finestre o balconi tranne il ripostiglio che per sue ovvie funzionalità è posto sulla parete cieca in fondo al corridoio (+15%).

L'immobile non gode di impianto di riscaldamento e nel corso dei sopralluoghi i contatori tecnologici (luce e acqua) sono risultati dismessi (-5%). Infine il cespite ha presentato sostanzialmente uno stato di conservazione medio basso con infissi di vecchio stampo, avvolgibili malfunzionanti e necessità di ripresa delle pitturazioni ed eventualmente dei rivestimenti maiolicati ivi presenti (-10%).

Per questi motivi si desume il coefficiente **k3 = 0.80**

Coefficiente k4 → Condizioni di legittimità, commerciabilità e possibilità di effettiva abitabilità.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte, è stato realizzato in virtù di licenza edilizia fra gli anni 1955/58. Il rilievo effettuato sul posto ha evidenziato la presenza di una veranda, posta a protezione del piccolo balcone a servizio della cucina sul lato Ovest. Sebbene non sia stata riscontrata la sua presenza sul grafico di licenza² né alcuna domanda di condono edilizio in merito, sotto il profilo di una valutazione correttiva del valore commerciale comporta un piccolo deficit nel valore dello stesso immobile. Ciò, trattandosi di piccolo abuso, fra l'altro eseguito su di un balcone già chiuso per tre lati tipo "bow-window", la cui sanabilità risulterebbe possibile sotto il profilo urbanistico (*fermo restando il diritto dei terzi appartenenti all'intero condominio cui fa parte l'abitazione*).

In definitiva, ai fini della commerciabilità, sarebbe necessario eliminare tale piccolo abuso eseguendo il ripristino dello stato dei luoghi (*eliminazione veranda*) oppure redigendo opportuna pratica di sanatoria in merito.

Per quanto detto si fissa il coefficiente **k4=0,98**

$$\mathbf{K} = 1,35 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,98 = \mathbf{0,95}$$

² Dato più precisato in risposta al quesito 5

$$V_m = (1.900 + 1.608 + 1.979,50) \div 3 \times 0,95 = \text{€} / \text{m}^2 \text{c } 1.737,70$$

A tal punto bisogna uniformare le superfici oggetto di stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione di superficie, secondo le istruzioni nella determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per il nostro, è stato necessario uniformare la sola superficie dei balconi, in quanto l'abitazione non gode di altre proprietà accessorie (box, terrazzi ecc.) il tutto in base al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Pertanto la superficie commerciale da considerare è quella desumibile come dalle indicazioni dello stesso DPR 138/98 che prevede l'annessione dello spessore dei muri perimetrali di completa proprietà fino ad un massimo di cm 50 di profondità e del 50% di quelli a confine per uno spessore massimo di cm 25, ed il 30% della superficie non residenziale dei balconi (che non eccedono i 25 mq).

La superficie commerciale del locale in esame è risultata essere pari a: (allegato n. 05)

$$\text{mqc } 101,00 + \text{mqc } 4,05 = \text{m}^2 \text{c } 105,05$$

Il valore più probabile di compravendita del bene in esame si deriva facilmente dalla seguente espressione:

$$V = V_m \times K \quad \rightarrow \quad V = 1.737,70 \times 105,00 = \text{€ } 182.458,00$$

3.4.2) Porzione di fabbricato rurale in Trecase

Il bene oggetto di stima risulta essere ubicato in posizione semi-rurale nelle vicinanze del piccolo centro di Trecase. La zona di

interesse viene inquadrata dalle banche dati ufficiali, nella **zona periferica D2**, all'interno del comprensorio "*Via Ciro Menotti, Via Capitano Giuseppe Rea, Via Carlo Pisacane, Strada Provinciale Panoramica*", strade comunque semi-centrali del piccolo centro di Trecase (*infatti i prezzi della zona centrale non cambiano*).

Dal punto di vista dei collegamenti, il centro comunale di Trecase, e la nostra area, non risultano ben collegati con la maggior parte dei Comuni limitrofi per servizi.

Lo stesso comune non è particolarmente dinamico ed attrezzato per ciò che concerne le attività commerciali e ricreative, oltre che per la presenza dello stretto necessario per le strutture amministrative e sanitarie a servizio dei cittadini.

L'immobile è collocato in una zona a vocazione rurale. Esso risulta essere collocato in una zona con buona salubrità distaccato dall'inquinamento acustico e dalle polveri del centro cittadino.

Anche per questo bene, prima di procedere con le opportune valutazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si procede alla determinazione del valore economico di riferimento espresso in €/m²c (*euro/metroquadro commerciale*) della superficie omogeneizzata, in base al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 e s.m.i., tenendo conto che, per questo caso, si è presi in considerazione i valori per le abitazioni di tipo economico.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (**allegato n°10**), ha restituito una media ponderata, desunta dal riscontro dei valori medi di compravendita (primo semestre 2017) pari ad €/ m²c 955.

Il **Borsino Immobiliare** per immobili nella zona in esame (**allegato n°11**) ha restituito invece una media ponderata dei valori medi di compravendita (mese di Dicembre 2017) pari a €/ m²c 792, con un andamento dei prezzi medi di compravendita, ristretto alla provincia di Napoli, in ribasso del 2%.

La **verifica di mercato** su beni immobili simili, presso le agenzie di settore della zona, rappresentanti una fotografia più fedele della realtà sulla base delle negoziazioni esperite dagli Operatori immobiliari accreditati del posto, ha invece restituito una media di compravendita delle unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle del nostro, pari a €/ m²c 845,10.

Tali indagini, effettuate in zona, dovrebbero rettificare ovvero rendere ancora più affidabili quelli riscontrati dalle banche dati.

Anche per tale manufatto la media ponderata deve essere omogeneizzata in base alle caratteristiche di studio, secondo un coefficiente correttivo che avvicinerà ulteriormente il valore delle Banche Dati ufficiali a quello reale in ipotesi di compravendita.

$$K = k1 \times k2 \times k3 \times k4$$

Dove:

coefficiente k1: tiene conto delle caratteristiche estrinseche;

coefficiente k2: tiene conto delle caratteristiche intrinseche del fabbricato cui fa parte il locale;

coefficiente k3: tiene conto delle caratteristiche intrinseche del locale;

coefficiente k4: tiene conto della situazione specifica del locale, dal punto di vista della legittimità e abitabilità.

Nel caso in specie, di seguito, sono motivate le scelte dei coefficienti kappa per il cespite in oggetto:

Coefficiente k1 → caratteristiche estrinseche

Per il fabbricato cui fa parte il locale in oggetto è stato ipotizzato un coefficiente **k1 = 0,90**, per tener conto del fatto che esso è in una posizione periferica seppur non molto discosta dal piccolo centro di

Trecase con posizione del fabbricato lungo il fronte stradale di via Dante.

Coefficiente k2 → caratteristiche intrinseche del fabbricato.

Il fabbricato che contiene il locale risulta essere realizzato in epoca antica. Esso versa in condizioni rustiche e rurali e bisognevole di interventi consistenti per renderlo ad uso igienicamente civile. Pertanto si pone il coefficiente **k2 = 0,80**.

Coefficiente k3 → caratteristiche intrinseche dell'immobile

L'alloggio principale è posto al primo piano con la porzione al piano seminterrato posta come pertinenza dello stesso non direttamente collegata. (-15%). Essa ha affaccio al solo lato Est con unica finestra prospettante sulla strada pubblica (+0%). L'alloggio non è risultato complessivamente ben illuminato con la piccola cucina dotata di luce indiretta del sole ed arieggiata con un piccolo finestrino prospettante sul pianerottolo comune (-10%). L'immobile non gode di impianto di riscaldamento e nel corso del sopraluogo non si è rinvenuto un servizio igienico accessorio (-10%). Infine il cespite ha presentato sostanzialmente uno stato di conservazione molto basso con infissi di vecchio stampo, e necessità di ripresa generale di tutte le finiture (-15%).

Per questi motivi si ipotizza il coefficiente **k3 = 0.58**

Coefficiente k4 → Condizioni di legittimità, commerciabilità e possibilità di effettiva abitabilità.

Il fabbricato rurale di cui l'immobile fa parte, è stato realizzato in epoca antica. Il rilievo effettuato sul posto non ha evidenziato possibili abusi. Pertanto si fissa il coefficiente **k4=1,00**

$$K = 0,90 \times 0,80 \times 0,58 \times 1,00 = 0,42$$

$$V_m = (955 + 792 + 845,10) / 3 \times 0,42 = \text{€} / \text{m}^2 \text{c } 362,90$$

A tal punto bisogna uniformare le superfici oggetto di stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione di superficie, secondo le istruzioni nella determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per il nostro, è stato necessario uniformare la sola superficie del piano terra/seminterrato, considerato come una cantina/deposito pertinente all'alloggio principale del piano superiore, e non comunicante con esso il tutto in base al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Pertanto la superficie commerciale da considerare è quella desumibile come dalle indicazioni dello stesso DPR 138/98 che prevede l'annessione dello spessore dei muri perimetrali di completa proprietà fino ad un massimo di cm 50 di profondità e del 50% di quelli a confine per uno spessore massimo di cm 25, ed il 25% della superficie non residenziale della cantina/deposito.

La superficie commerciale del locale in esame è risultata essere pari a:

$$mqc 39,00 + mqc 20,75 = \text{m}^2 \text{c } 59,75$$

Pertanto il valore più probabile di compravendita del bene in esame si deriva facilmente dalla seguente espressione:

$$V = V_m \times K \quad \rightarrow \quad V = 362,90 \times 60,00 = \text{€ } 21.774$$

Si fa presente che nella relazione in risposta alle osservazioni della sola parte convenuta [REDACTED] sottoscritto ha preso in considerazione anche il metodo di trasformazione proposto dal CTP ing. [REDACTED]. Questo ha restituito, un valore di trasformazione

del bene (*ipotetica manutenzione per migliorarne la condizione igienico funzionale*) pari ad € 24.340,00.

Pertanto il valore definitivo è stato desunto dalla media dei due valori studiati in **€ 23.057,00**.

3.4.3) Terreno in Trecase località Mortellaro

Come già ampiamente relazionato, esso si trova nella stessa posizione del predetto fabbricato rurale il quale in precedenza ne rappresentava il rispettivo bene strumentale.

Urbanisticamente detto terreno ricade in zona agricola e soggetta alle limitazioni paesaggistiche del piano paesistico dei comuni vesuviani in zona P.I. (*protezione integrale*). Il fondo sebbene ben riscontrabile visivamente sul posto non risulta recintato, la cui superficie al momento più curata e la porzione più interna con la presenza di un vigneto e un uliveto per una superficie agraria di circa 750 mq. Il resto della superficie, oltre al viale di percorrenza al lato Sud (*da Est a Ovest*) risulta parzialmente piantumato con alberi da frutta e/o sterpaglie, in uno stato di semi-abbandono.

Le risultanze delle banche dati ufficiali relative ai V.A.M. (*valori agricoli medi*) di zona hanno restituito un prezzo medio di circa €/mq 4,50 mentre le indagini di mercato di zona hanno restituito una media di €/mq 7,50. Per cui il valore preso come riferimento al metro quadro è stato fissato in € 6,00. (**allegato n. 18**)

Il valore agricolo, quindi, del fondo in esame nella ipotesi di mancato accordo sulla proposta divisione delle rispettive quote risulta essere pari a:

$$V = \text{mq } 9.385 \times \text{€/mq } 6,00 = \mathbf{€ 56.310,00}$$

3.5) RISPOSTA AL QUESITO N°5: *“Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 27-02-1985 n. 47 e succ. modif.”*

AL fine di un controllo sulla legittimità dei manufatti oggetto di perizia, il sottoscritto ha presentato presso i rispettivi Uffici tecnici del comune di Torre Annunziata e Trecase, istanza di accesso agli atti per esaminare eventuali documentazioni e/o titoli edilizi abilitativi dei manufatti de quo (**allegato n. 14**).

Per il comune di **Torre Annunziata** è stata ritrovata la sola cartella relativa ad una licenza edilizia del “Parco Belmare” del 14/11/1956 a nome di Camera Filomena, alla quale il Sindaco di Torre Annunziata concedeva la realizzazione *“... In via Gino Alfani di un complesso di fabbricati composto di locali a piano terra da adibirsi a bar ristorante e n. quattro isolati retrostanti ad uso casa di abitazione con un totale di 49 alloggi...”* (**allegato n. 15**). Il fascicolo tuttavia risultava sprovvisto dei grafici comunali. Nella stessa sede, il sottoscritto ha eseguito una ricerca a nome di [REDACTED] [REDACTED] (madre e padre) nonché delle parti in causa, nei registri dei condoni edilizi ex L. 47/85; L. 724/94 e L. 326/03 senza trovare domande di condono edilizio in merito.

Tuttavia su successiva convocazione dell’Ufficio tecnico di Torre Annunziata si riusciva a prelevare i grafici di licenza che altro non dimostravano quanto già desunto e cioè che la rilevata veranda non era riportata sugli stessi. (**allegato n. 15**).

Pertanto può confermarsi legittima l’abitazione con riferimento alla licenza edilizia n. 507 del 14/11/1956 mentre la veranda presente a chiusura del balcone lato Ovest non risulta legittimata. Quindi al fine della trasferibilità dell’abitazione occorrerà preventivamente eliminare tale veranda ovvero procedere alla preventiva sanatoria della stessa come già accennato nel corso della valutazione estimativa dell’unità.

Per quanto riguarda il manufatto in Trecase, questo è risultato palesemente antico e senza dimostrazione di superfetazioni e/o interventi che possano intendersi quali abusi edilizi. Lo stesso Ufficio non ha riscontrato ulteriori elementi in merito.

In via definitiva va precisata la sola mancata sua dichiarazione al catasto Fabbricati; fatto questo che incide sulla sola valutazione economica del bene, restando una problematica di tipo fiscale e non urbanistica.

4) CONCLUSIONI

Il sottoscritto consulente, ausiliario del Giudice, in ottemperanza all'incarico ricevuto, ha redatto la presente perizia tecnica d'ufficio previo le necessarie indagini, nonché valutazioni a carattere tecnico, in merito ai quesiti posti in udienza.

Effettuata una prima indagine di studio con un'attenta lettura dei fascicoli delle parti, si è dato avvio ad una serie di sopralluoghi sui siti in causa con inizio delle operazioni peritali in data **05 Settembre 2017** e termine in data **12 Settembre 2017**.

Negli accessi effettuati alla presenza delle parti intervenute, il sottoscritto ha potuto meglio identificare i luoghi, effettuando un elaborato fotografico sia per l'abitazione in Torre annunciata che per i beni in Trecase (**allegati nn. 16 e 17**) nonché misurazioni planimetriche dei cespiti.

Nei termini indicati dal Giudice ha ricevuto le sole osservazioni di parte convenuta [REDACTED] ad opera del CTP ing. [REDACTED] [REDACTED] in abbinato al procuratore avv. [REDACTED]. Osservazioni alle quali il sottoscritto ha fornito le doverose risposte

così come fascicolate a parte ed allegate in calce alla presente e corredate delle conclusioni definitive.

Le conclusioni sui quesiti posti sono state quindi desunte da fatti puramente tecnici e precisazioni derivate dagli atti ufficiali prelevati dal sottoscritto, oltre alle migliori precisazioni anche grazie all'ausilio delle osservazioni di parte, per le quali lo scrivente consulente d'ufficio procede di seguito ad indicarne gli esiti.

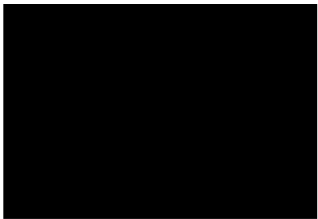
4.1) Conclusioni al QUESITO 1

In merito all'accertamento *sull'esame presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, per i beni oggetto della massa da dividere con verifica sull'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.*

I beni della massa ereditaria si riepilogano in:

1. *“Immobile a destinazione di **civile abitazione**, sito in Torre Annunziata alla via Gino Alfani n. 46, piano 4° int. 10, in N.C.E.U. al foglio 6 particella 542 sub 37”*
2. *“**Terreno** in Trecase alla via Dante, località Mortellaro, in N.C.T. foglio 7 particella 630, di 93 are e 85 centiare.”*
3. *“**Abitazione di tipo rurale** in Trecase alla via Dante n. 25, località Mortellaro, in N.C.T. al foglio 7 particella 634”*
4. *“Comproprietà della corte comune al fabbricato rurale in Trecase alla via Dante n.25, località Mortellaro, in NCT foglio 7 particella 637.”*

Le quote relative alle parti in causa si riassumono come dal prospetto seguente:

	per la quota di	1/3
	per la quota di	1/3
	per la quota di	1/6
	per la quota di	1/6

4.2) Conclusioni al QUESITO 2

In merito alla descrizione *dettagliata dei beni con rappresentazione grafica e fotografica*, il sottoscritto, ha proceduto alla descrizione ambiente per ambiente dei beni oggetto di causa, descrivendoli separatamente in base al comune di appartenenza e quindi ne ha fornito una ampia descrizione sia fotografica che grafica degli stessi

4.3) Conclusioni al QUESITO 3

In merito alla *predisposizione di un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro*, si è dimostrato la possibilità di una comoda divisione per il solo lotto terricolo in Trecase, vista la sua comoda consistenza, con ricavo di tre quote di circa 2.900 metri quadri cadauna ed ampio spazio comune di comodo accesso per tutte. Il sottoscritto, inoltre, ha ritenuto opportuno computare conguagli in danaro in fase definitiva per la sola porzione denominata nel grafico con la lettera "B", per la quale le restanti quote "A" e "C" dovrebbero versare la cifra di € 580,00 cadauna con un rimborso quindi di € 1.160,00 alla citata porzione "B", ritenuta più svantaggiata rispetto alle altre due.

Inoltre si è ricavato un costo strettamente necessario per i lavori materiali di frazionamento del terreno che sono risultati in € 6.724,00.

4.4) Conclusioni al QUESITO 4

In merito alla impossibilità di divisione, *beni non comodamente divisibili, e determinazione del loro attuale valore di mercato*, si è data spiegazione sulla impossibilità di procedere ad un progetto di divisione dei manufatti, sia per questioni legali ed urbanistiche sia per le caratteristiche proprie dei due manufatti (unico ingresso, in fabbricati con più unità). Pertanto si è proceduto a ricercare il più

probabile valore di compravendita; indicando il valore di mercato dell'abitazione in Torre Annunziata in € 182.458, mentre per l'alloggio rurale in Trecase il valore è risultato di € 23.057,00.

Inoltre, in accoglimento delle osservazioni di parte, è stato stimato il valore del terreno agricolo in € 56.310,00

4.5) Conclusioni al QUESITO 5

In merito ai *Rilievi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 27-02-1985 n. 47 e succ. modif.*, è stato richiesto ai due Uffici urbanistici di Torre Annunziata e Trecase apposito accesso agli atti, il cui risultato è stato definito al comune di Torre Annunziata con ritrovamento della licenza edilizia originaria e dei grafici d'ufficio, confermando la illegittimità della veranda posta sul balcone lato Ovest. Mentre per il comune di Trecase il risultato è stato nullo a causa della vetustà del bene.

Quindi il sottoscritto ha ritenuto legittimi i manufatti in perizia con unica irregolarità per l'abitazione in Torre annunziata per la presenza della chiusura con veranda del balcone lato Ovest. Abuso che tuttavia non inficerà la possibilità di compravendita vista la possibilità di facile eliminazione della stessa ovvero di una preventiva sanatoria.

Ritenendo completata l'analisi, e rimandando il tutto anche all'elaborato fotografico riguardante le diverse porzioni che sono state periziate il sottoscritto rassegna la presente relazione in forma definitiva corredata dai seguenti allegati.

ALLEGATI

- 1) Allegato: Verbali di accesso

- 2) Allegato: Ricerche Conservatoria
- 3) Allegato: Ricerche catastali
- 4) Allegato: Estratti catastali
- 5) Allegato: Rappresentazione grafica via Alfani
- 6) Allegato: Rappresentazione grafica terreno in Trecase
- 7) Allegato: Rappresentazione grafica via Dante piano T/semin.
- 8) Allegato: Rappresentazione grafica via Dante piano primo
- 9) Allegato: Proposta di divisione terreno
- 10) Allegato: Banca dati OMI
- 11) Allegato: Borsino Immobiliare
- 12) Allegato: Indagini di mercato Torre Annunziata
- 13) Allegato: Indagini di mercato Trecase
- 14) Allegato: Richiesta comunale conformità urbanistica
- 15) Allegato: documento licenza edilizia 507/56
- 16) Allegato: Allegato foto Torre Annunziata
- 17) Allegato: Allegato foto Trecase
- 18) Allegato: Valori agricoli medi e ricerche di mercato.

Boscovale, 04 Gennaio 2018

IL C.T.U.
