

TRIBUNALE DI NAPOLI

II SEZIONE CIVILE CORTE DI APPELLO

PROCEDURA N.RO 1363/2014 RGC

G.I. dott.ssa ALESSANDRA PISCITIELLO

PROMOSSA DA :

[REDACTED]

C/O

[REDACTED]

Il sottoscritto ing. Antonio Magallo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Napoli n.ro [REDACTED] nell'Udienza del 26/11/019 veniva nominato CTU dal Presidente della Seconda sezione della Corte di Appello dott Giovanni De Crecchio conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

Considerato che, in ragione delle separate comunioni ordinarie sussistenti in relazione ai beni di causa occorre superare il progetto di divisione recepito in sentenza che presuppone un'unica massa e procedere alle operazioni divisionale per ciascuno dei singoli cespiti indivisi ;tenendo conto dei diritti e delle quote spettanti alle parti come già determinate nella relazione dell' [REDACTED].



- Verificare la regolarità urbanistica dei beni (anche quelli oggetto di istanza di attribuzione di [REDACTED] in ipotesi di mutamenti della loro consistenza intervenuti dall'epoca di redazione della CTU dell'ing C [REDACTED] ad oggi
- Accertare la comoda divisibilità del terreno di Caivano e redigere un progetto divisionale sulla base delle quote di spettanza (1/3 [REDACTED] - 1/3 [REDACTED] -1/3 [REDACTED] aggiornandone il valore in ipotesi di mutamenti intervenuti medio tempore circa lo stato e/o la destinazione urbanistica rispetto a quella descritta nella relazione [REDACTED]
- Nel Caso di indivisibilità (del terreno) spiegarne le ragioni e stabilire il prezzo di vendita
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Lo scrivente CTU durante gli accessi ha preso visione dei luoghi di cui è causa per essere edotto sugli accadimenti pertinenti la causa in oggetto. Al termine di ogni sopralluogo è stato redatto apposito verbale , controfirmato da tutti i partecipanti, che si allega alla presente Consulenza per farne parte integrante e sostanziale.

RISPOSTA AI QUESITI

Premesso che



Occorre superare il progetto di divisione recepito in sentenza che presuppone un'unica massa e procedere alle operazioni divisionale per ciascuno dei singoli cespiti indivisi ... tenendo conto dei diritti e delle quote spettanti alle parti come già determinate nella relazione [REDACTED].

Accertare la comoda divisibilità del terreno di Caivano e redigere un progetto divisionale sulla base delle quote di spettanza:

TERRENO IN CAIVANO - Descrizione del bene -

In forza del contratto di acquisto per Notaio [REDACTED] del 21/6/947 il sig [REDACTED] [REDACTED], dante causa di [REDACTED] (padre di) [REDACTED] (appellante), [REDACTED] [REDACTED] (appellata) e [REDACTED] (appellato contumace), acquistò dal sig Pietro D'Ambrosio fu vincenzo, originario proprietario dell'intero appezzamento di terreno, porzione della part.lla terreno (fol 23 Part.lla 8), per una superficie complessiva pari ad un Moggio (di Caivano) pari a 4.287 mq , da distaccarsi a partire dal lato settentrionale , in guisa da farlo confinare con l'attuale via F. Rosselli (allora via di Acerra); all'acquisto , però , non seguì il frazionamento del terreno e la variazione della ditta Catastale , tant'è che ancora oggi non risulta variata all'UTE , la consistenza , la destinazione e l'intestazione della partita della suddetta particella Dal sopralluogo effettuato risulta che il sopradescritto terreno risulta , attualmente , incolto , abbandonato , non recintato. pianeggiante, di forma rettangolare , della superficie di circa 7150 mq sito nel Comune di Caivano via Fratelli Rosselli riportato all'UTE di Napoli al fol 23 part.lla 8 - seminativo arborato irriguo di prima classe R.D. € 233,10 e R.A: 44,60 in [REDACTED] confinante per un lato, corto, (ml 60 circa) con la via fratelli Rosselli e, per il lato lungo (circa 120 ml) ad esso opposto con le part.lle 6 e 19 .



INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL TERRENO FOL 23 PART.LLA 8

Si premette che Il comune di Caivano è sprovvisto dello strumento Urbanistico (PUC) per la gestione delle attività di trasformazione urbana .Dagli accertamenti eseguiti presso l'UTC di Caivano ,l'unico strumento urbanistico vigente è il PRG ; facendo riferimento a quest'ultimo, la destinazione urbanistica dell' l'appezzamento di terreno sito in via F.Rosselli di comproprietà degli opposti , riportato all'UTE di Napoli al fol 23 part.lla 8 è :

L'area delimitata dal confine (circa 60ml) con la via F.Rosselli per una profondità di circa 15 ml ricade in zona G VERDE PUBBLICO art 54 NTA, tutta la restante parte ovvero circa (ml 60 X 105 =) è destinata a Zona agricola (E) produttiva di tipo B .Le trasformazioni fisiche in zona agricola comprendono la costruzione di case coloniche, fienili, stalle ecc .

L'assenza del PUC impedisce di indicare al sottoscritto la modalità di attuazione

ACCERTARE LA COMODA DIVISIBILITÀ del terreno di Caivano e redigere un progetto divisionale sulla base delle quote di spettanza

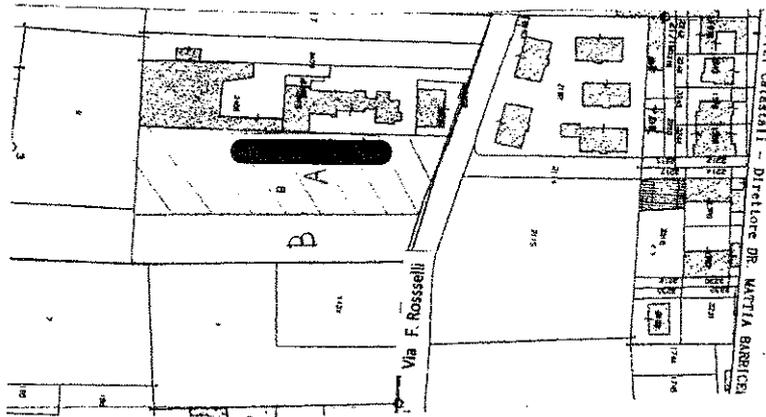
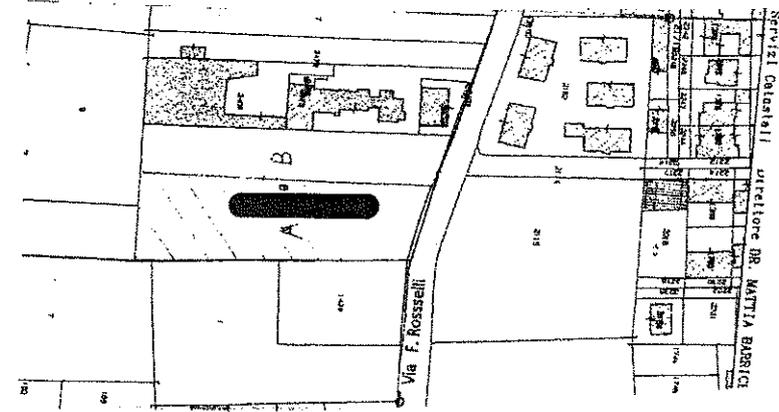
Si premette che i sig.ri [REDACTED], [REDACTED] sono comproprietari di una quota pari a (4287/ 7150) circa il 60% della superficie dell'intero compendio , da distaccarsi a partire dal lato settentrionale , in guisa da farlo confinare (con il lato corto) con l'attuale via F. Rosselli (allora via di Acerra) In altre parole il frazionamento del terreno (Fol 8 part 143) da effettuarsi secondo i patti riportati nel rogito, del 21/6/947 , prevede che ai suddetti tre comproprietari, vada assegnato un lotto di terreno avente le dimensioni di circa ml 36 x 119 (4287 mq) confinante, con uno dei due lati corti (ml 36), con la via F.Rosselli . Per quanto sopra detto , considerato che nell'atto di acquisto del terreno del 21/6/947 , non è indicato il confine di riferimento , rispetto al quale va effettuato il frazionamento della particella 8 , si conclude che risulta impossibile procedere a redigere



un progetto divisionale, non prima di aver concordato, tra gli attuali comproprietari della part.lla 8 il modo in cui va frazionato il terreno ; a questa considerazione se ne aggiunge un'altra, che impone una riflessione sulla convenienza economica di frazionare , ulteriormente, l'area di spettanza degli opposti (4287,00 mq), in lotti delle dimensioni (12ml x 119 ml) , al fine di assegnare a ciascuno di essi , la rispettiva quota in proprietà esclusiva .Pertanto considerato che lo scopo principale della Consulenza è quello di approntare un possibile progetto di divisione . condiviso dalle parti in causa , al fine di assegnare a ciascuno la frazione di beni che rispecchi la spettante quota ; faccio osservare che, però, un ulteriore frazionamento della quota(4287 mq) di loro spettanza , in tre parti uguali, rapportate alla superficie totale , comporta per ciascuna singola quota una riduzione del valore di mercato di tutte e tre le quote così come è dimostrato dalla seguente stima.

Si riporta il grafico dei due possibili frazionamenti così come sono stati concordati nel rogito del 21/6/947





Fol 23 Part.IIa 8 via F.Rosselli Caivano

PROGETTO DIVISIONALE

B

PROGETTO DIVISIONALE

A

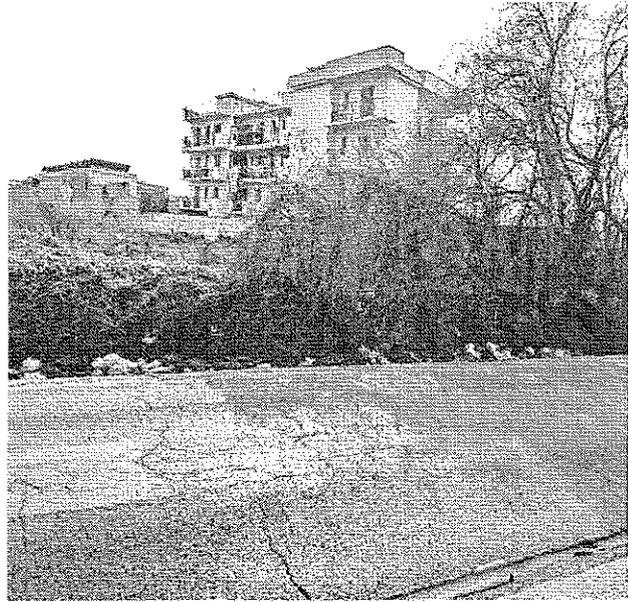
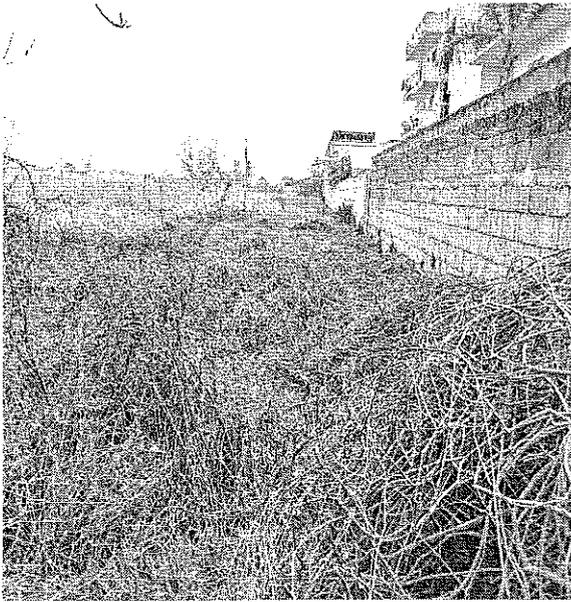


Stima del valore di mercato del terreno

Sulla scorta quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare sopra riportate, rispetto alle quali questo CTU, esperto estimatore, ha esperito l'indagine economica incentrata sulle possibili utilizzazioni, anche diverse da quella agricola o vivaistica, ma sempre compatibili con la sua destinazione urbanistica; tenendo presente che il terreno è posto a ridosso dell'agglomerato urbano di recente formazione, la facilità dell'accesso, indice di fabbricabilità previsto dal PRG per le zone agricole (0,03 mq/mc per residenza + 0,07 mq/mc per depositi) Per quanto sopra detto si riporta la stima del valore di mercato del sopradescritto terreno, effettuata sulla scorta delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari territoriali molto più attendibili rispetto alle valutazioni generiche contenute nella stima dei terreni agricoli effettuate da altri soggetti. Dalle indagini effettuate in loco presso le agenzie immobiliari risulta che l'intero lotto può essere collocato sul mercato ad un prezzo di 25 ÷ 40 €/mq; pertanto considerato le potenziali utilizzazioni (caratteristiche) si ritiene che il valore di mercato del terreno oggetto della Consulenza sia di circa 35/00 €/mq; pertanto il valore di mercato dell'area l'area oggetto di stima è pari di circa € 150.045/00 (4287 x 35 €/mq); diversamente, nel caso di frazionamento, i singoli lotti; per quanto sopra detto essi i possono, singolarmente compravenduti a prezzi decisamente inferiori. (Circa 120 €/mq) (4287/3 x 20 €/mq) = € 28.580 ciascuno

Foto del terreno in Caivano via F.Rosselli di proprietà degli eredi XXXXXXXXXX





OMISSIS DA PAGINA 8
A PAGINA 22. TRATTASI
DI BENI NON OGGETTO
DI VENDITA.

- Terreno in Caivano fol 23 part 8

Il Ctp della Convenuta D'Ambrosio Rita mi richiede di integrare il valore di mercato del terreno sito in Caivano alla via F.Rosselli .

Il Ctp [REDACTED] osserva che: " pur approvando il progetto di divisione non condivide l'osservazione del CTU in merito alla convenienza economica del frazionamento ."

Faccio osservare ai Ctp che il frazionamento dell' intera superficie del terreno, di proprietà degli opposti , non consente di garantire l'esercizio di una conveniente coltivazione agraria tale da fornire all'imprenditore un reddito sufficiente; ciononostante , l'intera superficie di proprietà (mq 4.287) degli opposti ha, però, la potenzialità di realizzare la composizione di un compendio necessario al raggiungimento di un livello minimo di redditività e per richiedere, anche, l'erogazione del sostegno agli investimenti, previsti dai Regolamenti comunitari CE n.ri 1257 e 1260 del 1999. Sulla scorta anche di queste considerazioni il sottoscritto ha svolto le sue considerazioni, riportate nella Bozza , che qui si intendono integralmente riportate.

Tanto dovevo . Si ringrazia la S.V.I. per la fiducia e resto a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento . ing Antonio MAGALLO



Ist. n. 6 dep. 14/06/2021

