

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

Vasto, Luglio 2022



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

N° 386/2020 R. G. Es. Civili

Attore: ~~GIULIO MS. MASCIULLI~~ - c/o Avv. ~~Maria Angelica Argenti~~, C.so Mazzini, 177 - Vasto (CH), pec ~~masciulligiulio@libero.it~~

Convenuti: ~~DEL BORRELLO VINCENZO~~ ed altri - c/o Avv. Via Giulio Cesare, 15/g - Vasto (CH), pec ~~delborrellovincenzo@libero.it~~

In data 16/05/2022 l'Ill. mo Sig. Giudice, Dott. ~~Romanoso Davia~~, nominava lo scrivente, Ing. ~~Giulio Notarangelo~~, quale C.T.U. per la causa civile n. 386/2020.

Il CTU, con riferimento a quanto oggetto di incarico e cioè al frazionamento di alcune particelle di terreno agricolo, in comproprietà tra il Sig. ~~Del Borrello Vincenzo~~ ed altri, espone quanto appresso.

Le particelle, oggetto di frazionamento, ubicate in Comune di Vasto, sono le seguenti :

- foglio 19 part. 550: mod 26, porz. AA, seminativo arbor. classe 3, ca 80, R.D. € 0,37 R.A. € 0,31 - porz AB, uliveto classe 2, are 4, R.D. € 1,55 R.A. € 0,93; confinante con : ~~Del Borrello Vincenzo, Del Borrello Michele Di Pasquale Lucia~~, strada comunale ~~Fonte Fico~~;

- foglio 9 part. 274: seminativo classe 2, are 50 e ca 40, R.D. € 26,03 R.A. € 20,82; confinante con : ~~Del Borrello Vincenzo D'Amizio Carmine~~ (a due lati), ~~Geo Fox Srl~~ (Società Unipersonale), strada comunale;

- foglio 9 part. 275: seminativo classe 2, are 50 e ca 30, R.D. € 25,98 R.A. € 20,78; confinante con : ~~Del Borrello Vincenzo D'Amizio Carmine, Geo Fox Srl~~ Società Unipersonale, strada comunale a due lati.

Valori stimati delle particelle:

| | |
|---|--------------|
| - foglio 19 part. 550: mq. 80 x 2,00 €/mq + mq. 400 x 2,50 €/mq=..... | € 1.160,00= |
| - foglio 9 part. 274: mq. 5.040 x 2,00 €/mq = | € 10.080,00= |
| - foglio 9 part. 275: mq. 5.030 x 2,00 €/mq = | € 10.060,00= |

Per quanto sopra riportato il sottoscritto CTU, evidenzia che :



- il terreno individuato al foglio 19, particella 550, ha una superficie di mq. 480, ed un suo eventuale frazionamento, porterebbe a due porzioni pari a mq. 240 ciascuna, ma tale divisione causerebbe una *perdita di valore commerciale, per cui sarebbe auspicabile, a parere del sottoscritto, assegnare la* particella ad uno dei soggetti comproprietari ed indennizzare l'altro con il 50% del valore stimato per l'intero e pari ad € 580,00 (€ 1.160,00/2) =;

- i terreni individuati al foglio 9 part. 274 e part. 275 hanno, entrambi, una conformazione rettangolare irregolare allungata con un fronte molto limitato, circa 15 mt., per cui una eventuale divisione, in senso longitudinale delle stesse, lato corto, porterebbe ad avere dei lotti, a frazionamento avvenuto, totalmente inutilizzabili, dal punto di vista urbanistico (rispetto delle distanze dai confini di proprietà), ma anche eventuali piantumazioni, ad es. alberi di olivo e/o vigneti, sarebbero alquanto penalizzate dovendosi rispettare, anche per esse, distanze dai confini; eventuali divisioni, sul lato lungo delle particelle, comporterebbe la creazione di servitù di passaggio, su entrambi i lotti, in quanto la strada comunale di accesso è sul lato corto.

Naturalmente le citate criticità, a seguito di frazionamento, comporterebbero una notevole perdita di valore commerciale dei beni.

I succitati terreni, individuati al foglio 9 part. 274 e part. 275, sono adiacenti, hanno la stessa coltura e classe, accedono dallo stesso lato della strada comunale. La loro estensione è pari a mq. 5.040, la prima, e mq. 5.030, la seconda, per cui la differenza di superficie è pari a 10 mq., meno dello 0,2%, ed i valori sono quasi gli stessi :

- foglio 9 part. 274: mq. 5.040 x 2,00 €/mq =€ 10.080,00=

- foglio 9 part. 275: mq. 5.030 x 2,00 €/mq =€ 10.060,00=

Per quanto esposto, il sottoscritto, propone che i comproprietari sciolgano la comunione, sui due beni, intestandosi ciascuno una particella nella loro interezza.

Il Tecnico

(Ing. ~~Michela Nataragoch~~)

VASTO 11/07/2022