
Ing. Maria Laura Martino
Via Caravaggio, 119
80126 NAPOLI
Tel. 081/7143734 – 347/1288763
e-mail: marialauramartino@virgilio.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
IV SEZIONE CIVILE

N° R. G. C. : N° 41275/08

GIUDICE : DOTT.SSA BAIOTTO

CAUSA : ██████████ +11

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

Luglio, 2016

Il CTU
ing. M.L. Martino



1) PREMESSA

La sottoscritta ing. Maria Laura Martino, iscritta all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli dall'anno 1988 col numero 10238, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli dall'anno 1995 col numero 8107, veniva nominata, in data 19 gennaio 2016, consulente tecnico di ufficio dal Giudice dott.ssa Baiocco nella causa [REDACTED]. Per il conferimento dell'incarico, la stessa veniva invitata all'udienza del 26 gennaio 2016. In questa data il Giudice formulava i seguenti quesiti:

- a) dia il ctu un rilievo grafico e fotografico dei luoghi;*
- b) individui i singoli condividenti e le quote a ciascuno spettante;*
- c) valuti il valore delle singole quote e la comoda divisibilità e/o frazionabilità dei cespiti in considerazione della loro posizione e/o capacità economica dando sul punto adeguata motivazione al di là di una rigida divisione aritmetica dei lotti;*
- d) ricalcoli l'estensione complessiva del terreno oggetto di divisione alla luce dell'intervenuto esproprio immobiliare;*
- e) proceda alla promozione di un accordo bonario tra i condividenti in vista della futura assegnazione delle quote di terreno.*

Il Giudice concedeva al CTU termine di giorni 120+15+15 per il deposito della relazione scritta dall'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 29 febbraio 2016 alle ore 15,30 presso lo studio di chi scrive. Tutto ciò premesso, sulla base dei sopralluoghi effettuati e della documentazione allegata agli atti di ufficio, si elabora la presente relazione tecnica che sarà articolata come segue:

- 2) Operazioni peritali.**
- 3) Risposte ai quesiti.**
- 4) Osservazioni alle note di parte.**



2) OPERAZIONI PERITALI.

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Il giorno 29 febbraio 2016 alle ore 15,30, così come stabilito direttamente in sede di conferimento incarico, la sottoscritta si è recata presso il suo studio e qui ha incontrato i seguenti signori:

- geom. [REDACTED] c.t.p. attrice;
- dott. [REDACTED], c.t.p. convenuta.

Il ctu, unitamente ai presenti, esaminava la documentazione in suo possesso e dava lettura del mandato conferitole. Rinviava le operazioni peritali al giorno 15 marzo 2016 ore 15,30 sui luoghi di causa.

Chiedeva alle parti di esibire e consegnare, laddove esistenti, titoli di occupazione relativi ai beni oggetto di divisione.

VERBALE DI SECONDO ACCESSO

Il giorno 21 marzo 2016 alle ore 15,00, così come stabilito direttamente in sede di conferimento incarico, la sottoscritta si è recata sui luoghi di causa e qui incontrava i seguenti signori:

- geom. [REDACTED] c.t.p. attrice;
- dott. [REDACTED] c.t.p. convenuta.

Il ctu, unitamente ai presenti, effettuava rilievo fotografico dei luoghi in esame ed essendo in possesso di tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico, riteneva chiuse le operazioni peritali.

Si precisa che in data 16 aprile 2016 il ctu riceveva a mezzo mail copia delle offerte pervenute per la vendita dell'appezzamento oggetto ctu da parte del tecnico di parte convenuta dott. [REDACTED]



3) RISPOSTE AI QUESITI.

“a) dia il ctu un rilievo grafico e fotografico dei luoghi

I luoghi di causa sono siti in Napoli--Secondigliano località Sant'Aniello.

Trattasi di numero cinque appezzamenti di terreno così riportati al Catasto Terreni del Comune di Napoli:

- ! Foglio 1 Particella 46 Classe Frutteto superficie 2.758 mq;
- ! Foglio 1 Particella 240 Classe Frutteto superficie 4.752 mq;
- ! Foglio 1 Particella 436 Classe Frutteto superficie 22.081 mq;
- ! Foglio 1 Particella 437 Classe Frutteto superficie 2.846 mq;
- ! Foglio 1 Particella 438 Classe Frutteto superficie 1.033 mq.

Come si evince dall'allegato elaborato planimetrico redatto in scala 1:2000, la particella 437 è una superficie espropriata per l'attraversamento della Circumvallazione Esterna pur essendo, all'attualità, ancora intestata alle parti del presente giudizio. Tale particella separa fisicamente i due fondi, uno molto più esteso dell'altro, individuati come particelle 436 e 438. L'accesso a tali fondi, in particolare la 436, è consentito direttamente dalla Circumvallazione esterna che collega Napoli con i comuni a Nord di essa dopo aver attraversato la traversa privata Russo. Il fondo, corrispondente alla particella 438, a forma triangolare, è posto immediatamente a Nord dell'asse viario della Circumvallazione Esterna ed è fronte strada.

Le restanti particelle, la 46 e la 240, presentano difficoltà di accesso essendo raggiungibili da Nord solo attraverso un sentiero che costeggia il confine di proprietà aliena. Esse risultano fisicamente divise da una fascia occupata da acquedotto sotterraneo.







Foto 1, 2 e 3) particolare accesso p.lle n. 436



Foto 4) p.lla 438

b) individui i singoli condidenti e le quote a ciascuno spettante;



Come risulta dalla visura effettuata in data 13 giugno 2016 presso l'Agenzia delle Entrate dell'ufficio Provinciale di Napoli, le particelle in esame appartengono ai seguenti intestatari con le relative quote:

FOGLIO 1 PARTICELLA 46

[REDACTED] (18/3/1940)	proprietà per	34/1000
[REDACTED] (19/9/1927)	proprietà per	100/1000
[REDACTED] (8/8/1959)	proprietà per	50/1000
[REDACTED] (10/1/1990)	proprietà per	50/1000
[REDACTED] (27/5/1937)	proprietà per	500/1000
[REDACTED] (30/5/1965)	proprietà per	50/1000
[REDACTED] (4/9/1922)	proprietà per	100/1000
[REDACTED] (30/7/1956)	proprietà per	50/1000
[REDACTED] (18/9/1963)	proprietà per	22/1000
[REDACTED] (18/3/1957)	proprietà per	22/1000
[REDACTED] (25/11/1966)	proprietà per	22/1000

FOGLIO 1 PARTICELLA 240

[REDACTED] (18/3/1940)	proprietà per	34/1000
[REDACTED] (19/9/1927)	proprietà per	100/1000
[REDACTED] (8/8/1959)	proprietà per	50/1000
[REDACTED] (10/1/1990)	proprietà per	50/1000
[REDACTED] (27/5/1937)	proprietà per	500/1000
[REDACTED] (30/5/1965)	proprietà per	50/1000
[REDACTED] (4/9/1922)	proprietà per	100/1000
[REDACTED] (30/7/1956)	proprietà per	50/1000
[REDACTED] (18/9/1963)	proprietà per	22/1000
[REDACTED] (18/3/1957)	proprietà per	22/1000
[REDACTED] (25/11/1966)	proprietà per	22/1000



FOGLIO 1 PARTICELLA 436

[REDACTED] (18/3/1940) proprietà per 34/1000
[REDACTED] (19/9/1927) proprietà per 100/1000
[REDACTED] (8/8/1959) proprietà per 50/1000
[REDACTED] (10/1/1990) proprietà per 50/1000
[REDACTED] (27/5/1937) proprietà per 500/1000
[REDACTED] (30/5/1965) proprietà per 50/1000
[REDACTED] (4/9/1922) proprietà per 100/1000
[REDACTED] (30/7/1956) proprietà per 50/1000
[REDACTED] (18/9/1963) proprietà per 22/1000
[REDACTED] (18/3/1957) proprietà per 22/1000
[REDACTED] (25/11/1966) proprietà per 22/1000

FOGLIO 1 PARTICELLA 437

[REDACTED] (18/3/1940) proprietà per 34/1000
[REDACTED] (19/9/1927) proprietà per 100/1000
[REDACTED] (8/8/1959) proprietà per 50/1000
[REDACTED] (10/1/1990) proprietà per 50/1000
[REDACTED] (27/5/1937) proprietà per 500/1000
[REDACTED] (30/5/1965) proprietà per 50/1000
[REDACTED] (4/9/1922) proprietà per 100/1000
[REDACTED] (30/7/1956) proprietà per 50/1000
[REDACTED] (18/9/1963) proprietà per 22/1000
[REDACTED] (18/3/1957) proprietà per 22/1000
[REDACTED] (25/11/1966) proprietà per 22/1000

FOGLIO 1 PARTICELLA 438

[REDACTED] (18/3/1940) proprietà per 34/1000
[REDACTED] (19/9/1927) proprietà per 100/1000
[REDACTED] (8/8/1959) proprietà per 50/1000



██████████	(10/1/1990)	proprietà per	50/1000
██████████	(27/5/1937)	proprietà per	500/1000
██████████	(30/5/1965)	proprietà per	50/1000
██████████	(4/9/1922)	proprietà per	100/1000
██████████	(30/7/1956)	proprietà per	50/1000
██████████	(18/9/1963)	proprietà per	22/1000
██████████	(18/3/1957)	proprietà per	22/1000
██████████	(25/11/1966)	proprietà per	22/1000

c) valuti il valore delle singole quote e la comoda divisibilità e/o frazionabilità dei cespiti in considerazione della loro posizione e/o capacità economica dando sul punto adeguata motivazione al di là di una rigida divisione aritmetica dei lotti

Per valutare il valore delle singole quote, è indispensabile stabilire il valore venale degli immobili interessati, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se immessi nel commercio. I procedimenti di stima che si adottano sono due:

-stima sintetica;

-stima analitica.

Si precisa che, in mancanza di contratti di locazione e quindi di un'abbondante conoscenza dei redditi, non sussistono condizioni tali da consentire la considerazione della stima analitica e, pertanto, si procederà alla applicazione della sola stima sintetica. Questa si effettua comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nelle adiacenze, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

A tal scopo sono stati adottati i valori agricoli medi stabiliti al fine di determinare l'indennità di esproprio per terreni agricoli ricadenti nella



Regione Agraria N.2 con tipo di coltura frutteto desunti dal BUR Campania del 11/04/2011. Essi risultano pari a 53.500 euro/ettaro.

A seguito di indagini e ricerche effettuate relativi a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quelli in esame, di qualità agricolo, è stato riscontrato un prezzo medio di mercato riferito a mq pari ad € 25. Mediando i due valori citati, si perviene ad un valore agricolo medio pari a 15 €/mq.

Pertanto, il ctu è in grado di redigere la stima degli immobili in questione come di seguito specificato:

FOGLIO 1 PARTICELLA 46

Trattasi, come già accennato, di un fondo intercluso e di estensione pari a mq 2.758. Si ritiene considerare un valore agricolo medio pari a 14 €/mq pervenendo, così, ad una stima pari ad € 39.000.

██████████	proprietà per	34/1000	quota € 1.326,00
██████████	proprietà per	100/1000	3.900,00
██████████	proprietà per	50/1000	1.950,00
██████████	proprietà per	50/1000	1.950,00
██████████	proprietà per	500/1000	19.500,00
██████████	proprietà per	50/1000	1.950,00
██████████	proprietà per	100/1000	3.900,00
██████████	proprietà per	50/1000	1.950,00
██████████	proprietà per	22/1000	858,00
██████████	proprietà per	22/1000	858,00
██████████	proprietà per	22/1000	858,00

FOGLIO 1 PARTICELLA 240

Valgono le stesse considerazioni di cui alla particella precedente .

Trattandosi di un fondo di estensione pari a 4.752 mq si perviene ad un valore di mercato pari ad € 67.000.



[REDACTED]	proprietà per 34/1000	quota € 2.278,00
[REDACTED]	proprietà per 100/1000	6.700,00
[REDACTED]	proprietà per 50/1000	3.350,00
[REDACTED]	proprietà per 50/1000	3.350,00
[REDACTED]	proprietà per 500/1000	33.500,00
[REDACTED]	proprietà per 50/1000	3.350,00
[REDACTED]	proprietà per 100/1000	6.700,00
[REDACTED]	proprietà per 50/1000	3.350,00
[REDACTED]	proprietà per 22/1000	1.474,00
[REDACTED]	proprietà per 22/1000	1.474,00
[REDACTED]	proprietà per 22/1000	1.474,00

FOGLIO 1 PARTICELLA 436

La particella in questione ha un'estensione di 22.081 mq e, pertanto, alla luce del valore agricolo medio stabilito, si perviene ad una stima di € 331.000.

[REDACTED]	proprietà per 34/1000	quota € 11.254,00
[REDACTED]	proprietà per 100/1000	33.100,00
[REDACTED]	proprietà per 50/1000	16.550,00
[REDACTED]	proprietà per 50/1000	16.550,00
[REDACTED]	proprietà per 500/1000	165.500,00
[REDACTED]	proprietà per 50/1000	16.550,00
[REDACTED]	proprietà per 100/1000	33.100,00
[REDACTED]	proprietà per 50/1000	16.550,00
[REDACTED]	proprietà per 22/1000	7.2820,00
[REDACTED]	proprietà per 22/1000	7.2820,00
[REDACTED]	proprietà per 22/1000	7.2820,00



FOGLIO 1 PARTICELLA 438

Trattasi di un fondo a fronte strada e, pertanto, si stabilisce in 16 €/mq il valore agricolo medio. In virtù di un'estensione del terreno pari a 1.033 mq si perviene ad un valore di mercato pari ad € 17.000.

[REDACTED]	proprietà per	34/1000	quota €	578,00
[REDACTED]	proprietà per	100/1000		1.700,00
[REDACTED]	proprietà per	50/1000		850,00
[REDACTED]	proprietà per	50/1000		850,00
[REDACTED]	proprietà per	500/1000		8.500,00
[REDACTED]	proprietà per	50/1000		850,00
[REDACTED]	proprietà per	100/1000		1.700,00
[REDACTED]	proprietà per	50/1000		850,00
[REDACTED]	proprietà per	22/1000		7374,00
[REDACTED]	proprietà per	22/1000		374,00
[REDACTED]	proprietà per	22/1000		374,00

Si precisa che tali appezzamenti non risultano comodamente divisibili in quanto allo stato di fatto, per assegnare a ciascuna parte un fondo o porzione di esso, sarebbe necessario effettuare un frazionamento degli stessi con elevati costi da sostenere.

d) ricalcoli l'estensione complessiva del terreno oggetto di divisione alla luce dell'intervenuto esproprio immobiliare.

Come già accennato la particella 437 è una superficie espropriata per l'attraversamento della Circumvallazione Esterna. Essa ha un'estensione pari a mq 2.846. L'estensione, pertanto, complessiva del terreno oggetto di divisione ammonta a mq 27.778.

e) proceda alla promozione di un accordo bonario tra i condividenti in vista della futura assegnazione delle quote di terreno.



In sede di inizio operazioni peritali, la scrivente, alla presenza dei tecnici nominati di parte attrice e convenuta, dava lettura del mandato conferitole con particolare riferimento al presente quesito. Nonostante tutto, i presenti, unitamente a chi scrive, fissavano il prosieguo delle operazioni direttamente sui luoghi di causa onde consentire l'espletamento del mandato.



4) OSSERVAZIONI ALLE NOTE DI PARTE.

Si riportano, di seguito, brevi osservazioni alle note tecniche di parte attrice.

Il tecnico, geom. [REDACTED] pur condividendo sotto il profilo tecnico la relazione tecnica di ufficio, chiede di applicare un coefficiente di aumento/riduzione per riportare il V.A.M. dell'anno 2011 al momento della stima. All'uopo, la scrivente, confermando quanto nel suo elaborato riportato, precisa che gli unici V.A.M. oggi a disposizione sono quelli dell'anno 2011 desunti dal BUR Campania ed è proprio per questo motivo che è stata fatta un'indagine di mercato i cui risultati sono stati mediati con quelli relativi all'anno 2011. Per quanto concerne, infine, la precisazione del tecnico di parte attrice sulla esigua differenza di valore applicato sulla particella fronte strada, la scrivente, proprio alla luce delle considerazioni dello stesso tecnico sul minimo di superficie consentito per potervi edificare, ritiene congruo il V.A.M. attribuito alla particella in questione.

La scrivente ritiene assolto il mandato conferitole e provvede a consegnare la presente relazione presso la cancelleria della IV sezione civile del Tribunale di Napoli, unitamente ai fascicoli di causa per i quali fu autorizzata al prelievo.

il CTU
ing. M.L. Martino

