
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER PROGETTO DI DIVISIONE – PROC. N. R.G. 1717/2021

promossa da

Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per azioni

Partita IVA: 01241921210

Corso Vittorio Emanuele 92/100 Palazzo Vallelonga

Torre del Greco (NA)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Premessa.....	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	6
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.....	6
Formalità pregiudizievoli	10
Stima e formazione dei lotti.....	18

PREMESSA

All'udienza del 18 novembre 2021, il sottoscritto Arch. Aliperti Teresa, con studio in Via Masseria Spadella, 18 - 80034 - Marigliano (NA), email: teresaaliperti@virgilio.it, PEC: teresaaliperti@archiworldpec.it, Tel. 081 84 11 087 - 328 03 17 413, Fax 081 84 11 087, veniva nominato consulente tecnico di ufficio nell'ambito del giudizio di divisione al fine di rispondere ai seguenti quesiti conferitoli:

"1) descriva il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio,

- *indicando per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.lla; sub.), nonché precisando eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione;*
- *descrivendo la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio;*
- *eseguendo rilievo grafico dei beni in questione od allegando il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi), inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa;*
- *indicando, anche mediante opportune sovrapposizione grafiche, l'eventuale esistenza di difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale;*

2) individui il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun condividente; precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.

A questo riguardo, il C.T.U. è onerato di:

- *acquisire in copia il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei condividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio);*
- *acquisire certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei condividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex art. 179 c.c.);*
- *controllare l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun condividente in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data*

dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun dividente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali; iscrizioni ipotecarie; ecc.). A questo riguardo il C.T.U. utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e – in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa – provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio);

3) verifichi se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 c.c., tenendo conto che la comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete tendenzialmente omogenee (ad esempio con ugual numero di lotti) e suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non deve incidere sull'originaria destinazione del bene e non deve comportare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero (tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso), nonché che l'eventuale previsione di conguagli non incida in maniera significativa (le porzioni, cioè, devono avere valore pressoché identico e gli eventuali conguagli devono incidere in misura non superiore al 10-15% del valore della porzione).

Il C.T.U. è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno;

4) in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione.

A questo riguardo, il C.T.U. procederà come segue:

- individui anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei dividenti, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione (descritta graficamente ed identificata catastalmente) con un numero progressivo (PORZIONE n. 1, 2, 3, ecc.) e segnali gli eventuali conguagli.

Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il C.T.U. preciserà comunque la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione; preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale al fine di valutare se tale divisibilità sia ancora comoda ex art. 720 c.c.;

- precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già

eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al C.T.U. che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).

5) in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art. 720 c.c. e cioè assegnazione o vendita.

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- predisporre relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa o della attribuzione della quota del soggetto eseguito ad uno o più comproprietari che ne facciano apposita istanza. Tale relazione sintetica va allegata anche in copia autonoma e separata dalla intera relazione di C.T.U. (al fine di procedere agli adempimenti pubblicitari di legge nell'eventualità di vendita del compendio oggetto di divisione).

In particolare, occorre che la relazione in questione contenga:

- a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate);*
- b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione);*
- c) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data);*
- d) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- e) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive –*

della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma sesto, L. n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusiva);

f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, le spese condominiali insolute);

- oppure provveda alla relazione sintetica, come sopra meglio descritta, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare, se ritenuta corretta ed esaustiva.

Nel caso di plurimi lotti, il C.T.U. predisporrà una relazione sintetico-descrittiva separata per ciascun lotto. Nel caso di plurimi lotti, il C.T.U. predisporrà una relazione sintetico-descrittiva separata per ciascun lotto”.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 19.11.2021 ricevevo la nomina di incarico *[cfr. All.to 1]* e provvedevo al reperimento di tutta la documentazione utile presente agli atti, comunicando, nel frattempo, alle parti in causa, la data di accesso ai luoghi di causa per il giorno 17.12.2021 ed inoltrare presso l'ufficio tecnico del comune di Acerra, dove si trovano i cespiti, istanza di certificato di destinazione urbanistica. Alla data di accesso sui luoghi di causa rinvenivo la presenza della sig.ra **Turboli Speranza**, alla presenza della quale provvedevo ad effettuare rilievi metrici e fotografici.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

“1) descriva il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio,

- indicando per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.lla; sub.), nonché precisando eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione; - descrivendo la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio;

- eseguendo rilievo grafico dei beni in questione od allegando il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi), inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa;

- indicando, anche mediante opportune sovrapposizione grafiche, l'eventuale esistenza di difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale".

Il compendio immobiliare del giudizio di divisione in essere è costituito da due appezzamenti di terreno ubicati in zona semiperiferica del comune di Acerra, nel versante a sud/est, in località Contrada Candelara. Detti fondi hanno una forma planimetrica pressappoco rettangolare di superficie pari a circa 2.385,00 mq e 2.430,00 mq La zona risulta pianeggiante, ed entrambi i lotti risultano privi di recinzione, a meno del lato ad ovest dove uno dei due è a confine con un alto muro realizzato in prefabbricato in calcestruzzo, con interposti pilastri. I fondi sono agevolmente raggiungibili dalla contrada Candelara, percorrendo una strada vicinale sulla quale hanno affaccio a nord. All'atto del sopralluogo effettuato essi risultava seminati da broccoli. I terreni oggetto del seguente giudizio di divisione risultano identificati con i seguenti dati:

- (Coord. Geografiche: 40°56'34.1"N 14°24'26.9"E)





TABELLA N. 1		IDENTIFICAZIONE CATASTALE							
CATASTO TERRENI (CT)									
Dati identificativi				Dati di Classamento					
N.	Id.	F.lo	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Proprieta'
1	TERRENO	41	144	Seminativo irriguo	2	2385	71,44	19,09	Turboli Speranza (1/2) e Ioime Francesca (1/2)
2	TERRENO	41	210	Seminativo irriguo	2	2430	72,79	19,45	

Dalle verifiche effettuate si rileva la corrispondenza dei dati catastali identificativi dei beni con quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione. Lo stato dei luoghi rilevato risulta corrispondente alla consistenza catastale.





“2) individui il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun dividente; precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l’eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.

A questo riguardo, il C.T.U. è onerato di:

- acquisire in copia il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei dividenti (l’acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio);

- acquisire certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei dividenti (l’acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex art. 179 c.c.);

- controllare l’esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun dividente in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell’atto di acquisto del bene (da parte di ciascun dividente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali; iscrizioni ipotecarie; ecc.). A questo riguardo il C.T.U. utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e – in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa – provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio)”.

Il compendio immobiliare di che trattasi è pervenuto alle sig.re [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] con atto di compravendita del 25.05.2006, per acquisto dei beni nella piena proprietà, in comune ed indiviso ed in parti uguali tra di loro - Repertorio n.: 31293 Rogante: Giuseppe CIOFFI, Sede: ACERRA, TRASCRIZIONE N.16008/2006 (n. 89545.1/2006).

Ciascun proprietario dispone di una quota paritaria di 1/2.

Si riportano nel seguito le formalità pregiudizievoli in essere:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ACERRA (NA) - CONTRADA CANDELARA – PART. 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Caserta aggiornate al 27/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Certificato di denuncia di successione**

Trascritto a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 10/09/2004

Reg. gen. 43873 - Reg. part. 33724

A favore di [REDACTED]

Contro A [REDACTED]

- **Compravendita**

Trascritto a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 07/06/2006

Reg. gen. 33810 - Reg. part. 16008

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 05/07/2012

Reg. gen. 25141 - Reg. part. 18559

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 26/07/2013

Reg. gen. 26407 - Reg. part. 19930

A favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per azioni

Contro [REDACTED]

- **Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 03/09/2015

Reg. gen. 26325 - Reg. part. 20389

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

TRASCRIZIONE del 30/06/2021 - Registro Particolare 18387 Registro Generale 24796

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 1717 del 15/03/2021

Detta documentazione è già depositata agli atti del giudizio ed aggiornata alla data attuale. Ad esso risultano, altresì, allegati i titoli di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei condividenti, che ad ogni buon fine e per facilità di lettura si riallegano alla presente, congiuntamente ai certificati di stato civile e di matrimonio con annotazioni di ciascuno di essi.

“3) verifichi se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell’art. 720 c.c., tenendo conto che la comoda divisibilità postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete tendenzialmente omogenee (ad esempio con ugual numero di lotti) e suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico-funzionale, che la divisione non deve incidere sull’originaria destinazione del bene e non deve comportare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero (tenuto conto dell’usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso), nonché che l’eventuale previsione di conguagli non incida in maniera significativa (le porzioni, cioè, devono avere valore pressoché identico e gli eventuali conguagli devono incidere in misura non superiore al 10-15% del valore della porzione).

Il C.T.U. è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno”.

Alla luce delle nuove determinazioni effettuate il compendio oggetto di giudizio risulta essere comodamente divisibile ai sensi dell’art. 720 c.c..

Nello specifico, i lotti di terreno precedentemente oggetto di stima ed individuati nella zonizzazione vigente all’epoca (Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 8462 del 26.10.82) in zona “F2 - centro sportivo A.S.I.” la particella 144 ed in zona “R - rispetto” la particella 210, nel nuovo Piano Urbanistico Comunale del Comune di Acerra, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 168 del 30.09.2021 vengono classificati in zona “D5 - comparti produttivi A.S.I.” particella 144 ed in zona “E1 - area agricola ordinaria” particella 210, con le seguenti prescrizioni indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo:

“Art. 35 – D5: Comparto produttivo ASI (particella144)

35.1 – Costituiscono la zona D5 gli insediamenti industriali realizzati, a partire dalla fine degli anni ‘60, dal Consorzio per lo sviluppo industriale di Napoli: l’insediamento Acerra-Pomigliano, sostanzialmente saturo, e quello del Pantano, con considerevoli possibilità residuali di sviluppo.

35.2 – Il PUC recepisce gli indirizzi del Piano per la Provincia Metropolitana (PTC) in ordine alla necessità di densificare e qualificare le aree ASI ancora capaci di completamenti edilizi. In particolare per le aree residuali si promuove l’insediamento di ulteriori attività produttive, logistiche e commerciali. Per l’attuazione degli interventi si applicano le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali e attuativi del Consorzio ASI. Con riferimento alle ulteriori possibilità di urbanizzazione e/o edificatorie, è fatta salva la possibilità di cui all’art. 55 del PTC della Città Metropolitana di pervenire alla redazione congiunta – Comune/Città Metropolitana/Consorzio ASI - di un programma d’interventi per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive dell’agglomerato.

35.3 – Nella zona D5 sono ammesse destinazioni contenute negli strumenti urbanistici generali e attuativi del Consorzio ASI.

Art. 37 – E1: Area agricola ordinaria (particella 210)

37.1 – La zona E1 coincide con le porzioni di piana storicamente bonificata. Si tratta di un’area caratterizzata dalla storica presenza di colture orticole e industriali di pieno campo, con pochi manufatti edilizi e scarso indice di copertura arborea.

37.2 – Nelle aree di cui al precedente comma il PUC tutela e conserva il sistema dei suoli agricoli produttivi escludendo l’insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola o di interesse non pubblico. Sono consentiti interventi che vanno fino alla realizzazione di

manufatti per la residenza agricola e la costruzione dei relativi annessi purché strettamente funzionali all'esercizio di attività agricole secondo il Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell' articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57") e con rispetto dei seguenti parametri, rapportati alla qualità e all' estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato, da applicare al netto delle volumetrie esistenti:

- per le case agricole: $I_f = 0,010$ mq/mq., $H = 7,00$ m.; lotto minimo = 10.000 mq.;

- per gli annessi agricoli (stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero- caseari): $I_f = 0,030$ mq/mq.

Gli interventi su descritti sono consentiti a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale (Psa) secondo le definizioni contenute nel RUEC che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. È comunque consentito, limitatamente alle aree coltivate e libere da manufatti in muratura o altro materiale, la realizzazione a titolo precario di "capanni" ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli. Per le aree incolte la realizzazione dei predetti "capanni" è consentita nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione. I manufatti di cui al presente comma dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) struttura in legno e tamponamenti in tavolato di legno o cannicciata;
- b) dimensioni interne: mt 2,00 x mt 3,00;
- c) altezza interna massima ml 2.10;
- d) copertura ad una o due falde preferibilmente in listoni di legno o in tegole in laterizio;
- e) pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia;
- f) infissi: porta a una o due ante in legno e una sola finestra di piccole dimensioni;
- g) ancoraggio al suolo: ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine;
- h) superficie lotto minimo: mq. 3.000.

È vietato procedere ad interventi di modificazione anche lieve della quota naturale dei terreni e/o effettuare movimenti di terra a fini non agricoli. E' inoltre vietata la realizzazione di specchi d'acqua artificiali a scopo venatorio. Le recinzioni dovranno essere realizzate in forma leggera con muretto di base non superiore a 1,00 m. e, al di sopra, rete metallica o inferriata di altezza non superiore a 2,00 m.

Per l'area appositamente perimetrata presso l'ASI Pantano e adibita alla produzione e allo stoccaggio di ecoballe è ammessa tale destinazione fintanto che permane tale utilizzazione, terminata la quale l'area riassume la destinazione agricola ordinaria E1. Nelle aree contrassegnate con asterisco può essere realizzata un'"isola ecologica" con servizi per la N.U.

Per le costruzioni esistenti a fini non agricoli, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio", sono consentiti i seguenti interventi edilizi, senza aumento della pertinenza occupata:

- a) per gli edifici o immobili legittimi o legittimati attraverso sanatoria ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, secondo le definizioni del RUEC sono ammessi interventi edilizi diretti riferiti ad un singolo edificio o ad una porzione di questo, di manutenzione, di recupero per conservazione, di trasformazione o per la creazione di parcheggi, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - H = quella riscontrabile alla data di adozione delle presenti norme
 - I_f = quello esistente alla data di adozione delle presenti norme
 - I_{pf} = quello riscontrabile alla data di adozione delle presenti norme e comunque non inferiore al 40%
- b) per gli edifici o immobili non legittimi o non legittimati attraverso sanatoria ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, secondo le definizioni del RUEC non sono ammessi interventi edilizi.

È ammessa la realizzazione di una struttura per lo spettacolo sportivo eventualmente integrata con impianti per la pratica sportiva in grado di garantire il trasferimento dello stadio cittadino oggi collocato in zona centrale urbana. Tale area è da scegliersi tra quelle di minor valore agronomico e/o prive di colture agronomiche specializzate o di pregio. L'intervento da realizzarsi su una superficie non inferiore ai 65.000 mq. (Sm) consiste nella formazione di specifiche sistemazioni a verde, per lo sport o per il gioco, che non comportino la realizzazione di Sul eccedente i parametri: $I_f = 0,05$ mq/mq.; $H = 6,5$ m. Eventuali indice od altezza maggiori sono consentiti per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

37.3 – Fatte salve le costruzioni esistenti a fini non agricoli di cui al precedente comma, per le quali sono ammesse secondo le definizioni del RUEC le destinazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme, senza possibilità di modificazione, nelle aree E1 è consentito lo svolgimento delle funzioni legate alla produzione agricola e alla valorizzazione, anche a fini agrituristici, del paesaggio tipico dell'area (A). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del presente piano, senza possibilità di operare per queste modifiche della destinazione in atto”.

Tali nuove prescrizioni di zona classificano, in particolare, la particella 210 in zona “E1- agricola ordinaria”, eliminando difatto il divieto assoluto di ogni costruzione, anche se a carattere provvisorio, precedentemente previsto nella zona “R – rispetto” dalla strumentazione urbanistica all’epoca vigente, alla quale la stessa era assoggettata, definendo per la medesima un diverso valore di mercato, il quale rende attuabile *la comoda divisibilità* del compendio immobiliare mediante il frazionamento dello stesso e la determinazione di porzioni dotate di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive.

Difatti la divisione che qui si propone mantiene l’idoneità funzionale dei beni da dividere senza spese e senza pregiudicare l’originario valore economico, garantendo, nel contempo il soddisfacimento dell’aspetto funzionale ed economico, generando delle quote indipendenti e funzionali.

Alla luce di quanto detto, si ritiene che il compendio immobiliare di che trattasi sia comodamente divisibile in quanto il frazionamento a farsi riguarda la suddivisione in due quote che nello specifico corrispondono alle particelle catastali attuali ed il conguaglio economico da attuare non supera il 10/15% della porzione.

“4) in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione.

A questo riguardo, il C.T.U. procederà come segue:

- individui anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei condividenti, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione (descritta graficamente ed identificata catastalmente) con un numero progressivo (PORZIONE n. 1, 2, 3, ecc.) e segnali gli eventuali conguagli.

Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il C.T.U. preciserà comunque la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione; preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale al fine di valutare se tale divisibilità sia ancora comoda ex art. 720 c.c.;

- precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al C.T.U. che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte)“.

Il compendio immobiliare di che trattasi risulta comodamente divisibile. Detta divisione prevede la costituzione di due porzioni, pari al numero dei condividenti, completamente autonome e di libero godimento e che nello specifico corrispondono alle particelle catastali attuali:

TABELLA N. 2		PROGETTO DI DIVISIONE				
CATASTO TERRENI (CT)						
Porzione n.	Id.	F.lo	P.lla	Classe	Superficie ha are ca	Classificazione Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)
1	TERRENO	41	144	2	2.385 mq	Zona D5 – Comparti produttivi ASI
2	TERRENO	41	210	2	2.430 mq	Zona E1 – Area agricola ordinaria

Corrispondenza catastale

E' stata verificata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. I confini del fondo risultano chiari. La sovrapposizione della mappa catastale allo stato di fatto non rileva sconfinamenti e la superficie catastale corrisponde a quella reale.

Più precisamente, la prima porzione è corrispondente al lotto di terreno identificato catastalmente al foglio 41 dalla particella 144, di superficie pari a 2.385 mq. Detto fondo ha una estensione regolare e

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine dello scioglimento della comunione avente ad oggetto il compendio immobiliare, il requisito della *comoda divisibilità*, presuppone che il frazionamento di esso si possa attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive.

Per la comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l' idoneità funzionale dei beni da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione.

Alla luce di quanto detto, si ritiene che il compendio immobiliare di che trattasi sia comodamente divisibile in quanto il frazionamento a farsi riguarda la suddivisione in due porzioni, completamente autonome e di libero godimento, ovvero:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Acerra (NA) - Contrada Candelara - id. catastalmente al foglio 41, particella 144 - (Coord. Geografiche: 40°56'34.1"N 14°24'25.2"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Acerra (NA) - Contrada Candelara - id. catastalmente al foglio 41, particella 210 - (Coord. Geografiche: 40°56'34.1"N 14°24'26.9"E)

Il criterio di stima adottato per il lotto identificato, pertinente allo scopo della stessa, è il valore di mercato. Per "valore di mercato" (Vm) si intende il rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile prezzo a cui potrà verificarsi uno scambio; e, pertanto, il criterio di stima si è basato sull'analisi revisionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene. La scelta metodologica adoperata è di tipo diretta, o altrimenti detta sintetica - comparativa. Sono stati reperiti dati ed informazioni da operatori di mercato e da professionisti che a vario titolo operano nel settore immobiliare, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano e sociale in cui sono situati i beni; delle loro caratteristiche intrinseche e dello stato generale di manutenzione e funzionalità. Inoltre, sono state considerate le peculiarità giuridiche-urbanistiche dell'area di interesse e delle caratteristiche di utilizzo dei fondi in oggetto.

Da tali analisi sono stati identificati due prezzi unitari riferiti distintamente a ciascun bene.

Per la particella 144, che ricade in zona D5 del P.R.G., il prezzo unitario reperito è di circa 10,00 €/mq; mentre, per la particella 210, che ricade in zona E1 il prezzo congruo utilizzato è di circa 8,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Totale
PORZIONE N° 1 Terreno Acerra (NA) - Contrada Candelara – part. 144	2385,00 mq	10,00 €/mq	€ 23.850,00	€ 23.850,00
PORZIONE N° 2 Terreno Acerra (NA) - Contrada Candelara – part. 210	2430,00 mq	8,00 €/mq	€ 19.440,00	€ 19.440,00
Valore di stima: € 43.290,00				

Valore finale di stima: € 43.290,00

PROPRIETÀ:

- ✓ IOIME Francesca nata a NAPOLI il 30/09/1974, C.F.: MIOFNC74P70F8390 - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni = **VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE: 21.645,00 €**;
- ✓ TURBOLI Speranza nata a ACERRA il 24/09/1965, C.F.: TRBSRN65P64A024Q - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni = **VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE: 21.645,00 €**.

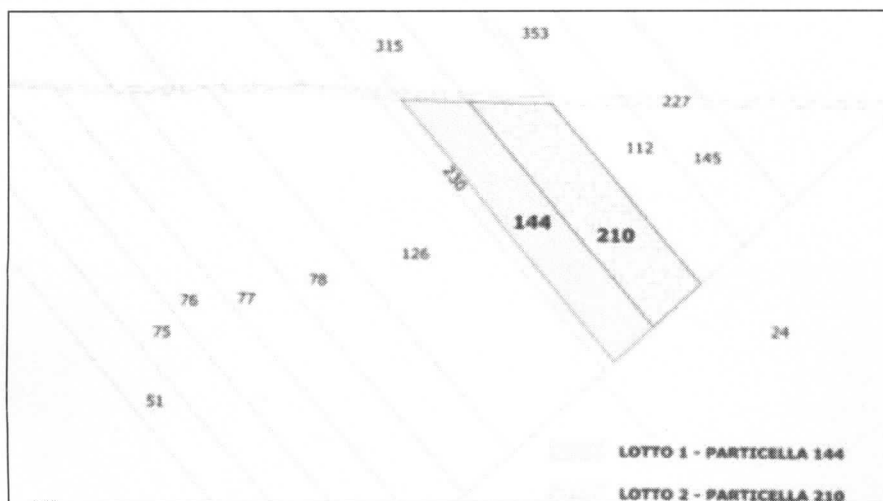
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

23.850,00 € + 19.440,00 € = **43.290,00 €**

PROPOSTA PROGETTO DI DIVISIONE:

TABELLA N. 3		PROGETTO DI DIVISIONE					
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE: 43.290,00 €							
PROPRIETÀ	PORZIONE / LOTTO	F.lo	P.lla	Superficie ha are ca	VALORE DEL BENE	VALORE QUOTA SPETTANTE	CONGUAGLIO ECONOMICO *
A	N. 1 Terreno	41	144	2.385 mq	€ 23.850,00	21.645,00 €	- 2.205,00 €
B	N. 2 Terreno	41	210	2.430 mq	€ 19.440,00	21.645,00 €	+ 2.205,00 €

* Il valore del conguaglio economico incide in misura pari a circa il 10% del valore della porzione spettante



“5) in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all’art. 720 c.c. e cioè assegnazione o vendita.

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- predisporre relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa o della attribuzione della quota del soggetto esecutato ad uno o più comproprietari che ne facciano apposita istanza. Tale relazione sintetica va allegata anche in copia autonoma e separata dalla intera relazione di C.T.U. (al fine di procedere agli adempimenti pubblicitari di legge nell’eventualità di vendita del compendio oggetto di divisione).

In particolare, occorre che la relazione in questione contenga:

a) l’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate);

b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell’immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione);

c) l’indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data);

d) l’indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente e l’indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l’aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell’art. 40, comma sesto, L. n. 47 del 1985 o dell’art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusiva);

f) l’indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, le spese condominiali insolute);

- oppure provveda alla relazione sintetica, come sopra meglio descritta, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare, se ritenuta corretta ed esaustiva.

Nel caso di plurimi lotti, il C.T.U. predisporrà una relazione sintetica-descrittiva separata per ciascun lotto. Nel caso di plurimi lotti, il C.T.U. predisporrà una relazione sintetica-descrittiva separata per ciascun lotto".

Per quanto fin qui esposto la fattispecie non si verifica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marigliano, li 25/02/2022

IL CTU
Arch. Aliperti Teresa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - NOMINA
- ✓ N° 2 - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ N° 3 - RILIEVO METRICO DELLO STATO DEI LUOGHI
- ✓ N° 4 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 5 - ISPEZIONI IPOTECARIE