

C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO

via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



CORTE D'APPELLO di NAPOLI

RUOLO GENERALE degli AFFARI CIVILI CONTENZIOSI



Ill.mo Presidente della Seconda Sezione Civile

Dott.ssa Rosaria Papa

R.G. n.4620/2019



██████████ ed altri, elettivamente domiciliati in Napoli, alla Via Santa Lucia 97, presso l'avv. ██████████ dal quale, unitamente all'avv. ██████████, sono rappresentati e difesi,

APPELLANTI



nei confronti di

██████████ ed altri, elettivamente domiciliati in Napoli, alla Via Ponte di Tappia 82, presso lo studio dell'avv. ██████████ dal quale sono rappresentati difesi,

APPELLATI



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO



Il C.T.U.

ing. Giuseppe Caprio



CORTE D'APPELLO di NAPOLI

RUOLO GENERALE degli AFFARI CIVILI CONTENZIOSI

Ill.mo Presidente della Seconda Sezione Civile
Dott.ssa Rosaria Papa

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G. n.4620/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSE E MANDATO

Con Verbale di prima udienza n. cronol. 3528/2024 del 20 novembre 2024, la Seconda Sezione civile della Corte di Appello di Napoli, presieduta dalla dott.ssa Rosaria Papa, pronunciata sul giudizio civile recante numero di registro generale 4620 del 2019, avente ad oggetto "Divisione di beni caduti in successione", disponeva il rinnovo degli accertamenti tecnici espletati in primo grado.

Con decreto di nomina ctu n. cronol. 3527/2024, il sottoscritto ing. Giuseppe Caprio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n.14983 e con studio in Napoli alla Via Giulio Palermo 112, veniva nominato C.T.U. nel procedimento richiamato in oggetto, al fine di procedere, previo giuramento di rito, al seguente accertamento tecnico:

- 1. Esaminata la documentazione agli atti, ispezionati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine, descriva il CTU dettagliatamente il bene di cui è causa dandone la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 2. Ne determini, quindi, l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO

via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it

3. *accerti se l'immobile presenti, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;*
4. *precisi se la vendita dovrà essere fatta in uno o più lotti. Dia conto della partecipazione o meno dei CTP alle operazioni peritali e sottoponga le loro osservazioni a dettagliato vaglio critico.*

In seguito al giuramento, avvenuto nella forma di trattazione scritta in data 28.12.2024, la Corte assegnava allo scrivente C.T.U. il termine di 90 giorni, a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali, per trasmettere la bozza peritale alle parti costituite, assegnava a queste ultime il termine di giorni 15, dalla ricezione della relazione, per trasmettere al c.t.u. le proprie osservazioni ed assegnava al c.t.u. ulteriore termine di giorni 15 per il deposito dell'elaborato finale, comprensivo della risposta alle osservazioni delle parti. Rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 04.06.2025.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto C.T.U. ha svolto le operazioni di consulenza di cui al presente mandato consultando, presso la Corte d'Appello del Tribunale Civile di Napoli, il fascicolo telematico relativo alla causa civile recante il numero di R.G. 4620/2019, acquisendone copia.

Per l'espletamento delle Operazioni Peritali lo scrivente ha effettuato due accessi presso i luoghi di causa. Le operazioni svolte e le relative procedure sono di seguito di massima descritte, mentre si rimanda ai Verbali di accesso, allegati alla presente relazione, per una puntuale descrizione delle stesse.

C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



In data **20 gennaio 2025**, così come indicato all'atto del giuramento e successivamente confermato dalla Corte, alle ore 15:30 si è svolto il **primo accesso** sui luoghi di causa in Torre del Greco (NA), alla Via Cappella degli Orefici, contrada Camaldoli. Sui luoghi di causa erano presenti il signor [REDACTED], il signor [REDACTED] e l'avvocato [REDACTED] per delega dell'avvocato [REDACTED]. Il consulente tecnico d'ufficio ha preliminarmente dato lettura del mandato conferito dalla Corte, procedendo quindi a una prima perlustrazione dei luoghi di causa oggetto di accertamento. In particolare, sono state individuate le porzioni di fabbricato rurale, parte del compendio oggetto di valutazione, e gli appezzamenti di terreno, sulla scorta delle mappe catastali acquisite dal C.T.U.. In tale occasione **le parti hanno dato atto di rinunciare alla nomina dei propri consulenti tecnici**. Il C.T.U. ha quindi chiesto alle parti di verificare l'eventuale disponibilità della documentazione tecnica prodotta nel corso del processo di primo grado, visto il mancato rinvenimento del fascicolo relativo al giudizio svoltosi innanzi al Tribunale di Torre Annunziata. Dopo discussione in merito agli accertamenti tecnici relativi al primo grado di giudizio e constatata l'impossibilità di accedere alla porzione del fabbricato rurale oggetto di accertamento, le operazioni peritali sono state interrotte, rinviandole a un successivo accesso.

In data **20 marzo 2025**, previa comunicazione alle parti a mezzo PEC, alle ore 12:00 si è svolto il **secondo accesso** sui luoghi di causa in Torre del Greco (NA), alla Via Cappella degli Orefici, contrada Camaldoli. Sul posto erano presenti l'avvocato [REDACTED] in rappresentanza degli appellati, il signor [REDACTED], il signor [REDACTED] e il signor [REDACTED] in qualità di parti in causa. Il consulente tecnico d'ufficio procedeva, in contraddittorio con le parti presenti, al rilievo dei corpi di fabbrica oggetto di accertamento, mediante



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



misurazioni e scatti fotografici. In merito all'appezzamento di terreno, anch'esso oggetto di contenzioso, il C.T.U. ha poi proceduto al rilievo aerofotogrammetrico, mediante impiego di sistema aeromobile a pilotaggio remoto (S.A.P.R.). Successivamente, si è discusso in merito alla documentazione catastale reperita dal C.T.U. presso gli uffici preposti. Si è discusso inoltre in relazione ad alcune particelle catastali, originariamente incluse nell'asse ereditario ed oggetto dell'atto di divisione del 1955 tra [REDACTED] e [REDACTED], attualmente soppresse e in parte oggetto di esproprio da parte delle competenti amministrazioni. Si è proceduto inoltre a un confronto di massima tra il foglio di mappa catastale e l'immagine satellitare dell'area oggetto di accertamento. L'avvocato [REDACTED], per i propri assistiti, in considerazione della non corrispondenza di alcune particelle catastali all'attuale consistenza, dovuta a esproprio, accorpamento o soppressione di alcune di esse, ha chiesto che il C.T.U., previa autorizzazione del magistrato, provvedesse alle opportune rettifiche. Il C.T.U. si è riservato di decidere in merito, una volta effettuati ulteriori approfondimenti.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

1. Esaminata la documentazione agli atti, ispezionati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine, descriva il CTU dettagliatamente il bene di cui è causa dandone la rappresentazione grafica e fotografica;

Il compendio immobiliare oggetto di accertamento è costituito dai beni caduti in successione alle parti in causa, oggetto dell'atto di divisione tra [REDACTED] ed il genero [REDACTED] del giorno 8 ottobre 1955 per Notaio dott. Giuliano Lacovara di Torre del Greco (repertorio n.3107, raccolta n.1772). Oggetto di tale contratto è la divisione per attribuzione del fondo rustico con l'annesso fabbricato colonico e comodi rurali, compreso la parte urbana, posto nel territorio di



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



Torre del Greco, in provincia di Napoli, alla Via Cappella Nuova (oggi Cappella degli Orefici). I beni relitti dell'eredità della signora [REDACTED] consistono in un fondo rustico riportato nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17, costituito originariamente dalle particelle nn.331, 346, 347, 156, 353, 351, 349, 332, il tutto confinante ad Ovest con [REDACTED], a Sud con Via Orefici, ad Est con le particelle 348, 419, 420, 350, con Traversa Monticelli (attualmente Via Pisani) e con particella 124 e a Nord con particelle 306, 307 e 522.



Dalle ricerche effettuate presso gli uffici catastali è emerso che, relativamente al fondo in questione, nel corso del tempo sono stati effettuati diversi frazionamenti, per cui attualmente il fondo risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Torre del Greco al Foglio 17 dalle seguenti particelle catastali, riportate nella seguente *Tabella 1*, costituenti le unità immobiliari del fondo rustico.



| FOGLIO | PARTICELLA | SUP. (ARE) |
|---------|------------|------------|
| 17 | 156 | 9,75 |
| 17 | 331 | 11,01 |
| 17 | 332 | 9,01 |
| 17 | 346 | 4,89 |
| 17 | 347 | 1,18 |
| 17 | 349 | 6,26 |
| 17 | 351 | 7,68 |
| 17 | 352 | 0,19 |
| 17 | 353 | 0,28 |
| 17 | 556 | 4,9 |
| 17 | 557 | 2,02 |
| 17 | 558 | 0,15 |
| 17 | 560 | 16,55 |
| 17 | 561 | 13,25 |
| 17 | 562 | 6,38 |
| 17 | 563 | 1,42 |
| 17 | 564 | 2,5 |
| 17 | 565 | 3,2 |
| 17 | 694 | 2,02 |
| 17 | 695 | 2,02 |
| 17 | 696 | 0,4 |
| 17 | 806 | 12,57 |
| TOTALE: | | 117,63 |

Tabella 1 – Identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il fondo rustico, al lordo delle superfici oggetto di esproprio da parte dell'amministrazione provinciale.



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



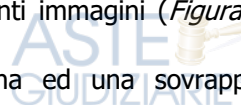
via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



Dagli accertamenti effettuati nel corso delle operazioni peritali, così come confermato dalle parti in causa, è emerso che alcune delle particelle del compendio immobiliare sono state oggetto di esproprio da parte dell'amministrazione Provinciale (ora Città Metropolitana), per l'ampliamento della sede stradale della Via Cappella degli Orefici, per cui la consistenza del fondo, originariamente distribuita su di una superficie di circa 118 are (11.800 mq), risulta attualmente di circa 110 are (11.000 mq). Si evidenzia che le rettifiche catastali conseguenti all'ampliamento della sede stradale non risultano effettuate. Di conseguenza, le particelle catastali interessate dall'esproprio, nello specifico le particelle identificate dai numeri 351, 695 e 696, risultano solo parzialmente riconducibili al fondo oggetto di accertamento.



Ai beni relitti dell'eredità della signora XXXXXXXXXX sono inoltre inclusi una porzione di fabbricato colonico adiacente al fondo rustico, disposta su due livelli, piano terra e primo, ed un terraneo non abitabile con annesso forno e sottostante sgabuzzino, entrambi in pessimo stato di conservazione. La porzione di fabbricato colonico, ubicata all'estremo Est del fabbricato stesso, ha accesso sia dal cortile esterno comune (il piano terra), che da una scala esterna in muratura (il piano primo), che si diparte dallo stesso cortile e si sviluppa lungo la facciata Est del fabbricato. Tale unità immobiliare risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Torre del Greco, alla particella 508 del Foglio 17. Il terraneo non abitabile con l'annesso forno, ubicato ad Ovest del fabbricato colonico, ha accesso dal cortile esterno comune ed è censito al Catasto Terreni del Comune di Torre del Greco, alla particella 173 del Foglio 17. Nelle seguenti immagini (*Figura 1 e Figura 2*) sono rappresentate la foto satellitare di zona ed una sovrapposizione del rilievo aerofotogrammetrico con l'estratto di mappa catastale, dal quale si evincono le particelle interessate, mentre nella *Tabella 2* sono riportate tutte le unità immobiliari



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 2 – Sovrapposizione del rilievo aerofotogrammetrico con l'estratto Mappa Catastale del Foglio 17, con indicazione delle particelle costituenti il compendio immobiliare oggetto di accertamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



| FOGLIO | PARTICELLA | SUP. (ARE) | TIPOLOGIA |
|--------|------------|------------|--------------|
| 17 | 156 | 9,75 | TERRENO |
| 17 | 173 | 0,32 | FABB. RURALE |
| 17 | 331 | 11,01 | TERRENO |
| 17 | 332 | 9,01 | TERRENO |
| 17 | 346 | 4,89 | TERRENO |
| 17 | 347 | 1,18 | TERRENO |
| 17 | 349 | 6,26 | TERRENO |
| 17 | 351 | 7,68 | STRADA PROV. |
| 17 | 352 | 0,19 | TERRENO |
| 17 | 353 | 0,28 | TERRENO |
| 17 | 508 | 0,75 | FABB. RURALE |
| 17 | 556 | 4,9 | TERRENO |
| 17 | 557 | 2,02 | TERRENO |
| 17 | 558 | 0,15 | TERRENO |
| 17 | 560 | 16,55 | TERRENO |
| 17 | 561 | 13,25 | TERRENO |
| 17 | 562 | 6,38 | TERRENO |
| 17 | 563 | 1,42 | TERRENO |
| 17 | 564 | 2,5 | TERRENO |
| 17 | 565 | 3,2 | TERRENO |
| 17 | 694 | 2,02 | TERRENO |
| 17 | 695 | 2,02 | STRADA PROV. |
| 17 | 696 | 0,4 | STRADA PROV. |
| 17 | 806 | 12,57 | TERRENO |

Tabella 2 – Unità immobiliari costituenti i beni relitti dell'eredità della signora [REDACTED], con indicazione della tipologia (terreno, porzione di fabbricato rurale, area interessata ad esproprio da parte dell'amministrazione provinciale).



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



2. Ne determini, quindi, l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;



Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni oggetto del presente giudizio, si è proceduto a ricostruire le caratteristiche urbanistiche delle aree, nonché a verificare la sussistenza dei vincoli e limitazioni impressi su di esse dai piani urbanistici e territoriali sovraordinati. Di conseguenza, si è provveduto a consultare il sito istituzionale del Comune di Torre del Greco, ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree in oggetto e a prendere visione delle informazioni pubblicate presso il Sistema Informativo Territoriale della Città Metropolitana di Napoli, dai quali è emerso quanto segue. Il Comune di Torre del Greco è dotato di:

- Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Decreto del presidente della Giunta Regionale della Campania n. 2598/1978 e successiva variante normativa di adeguamento, approvata con decreto del Presidente della Giunta Provinciale di Napoli n.248/2006;
- Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.89 del 01/07/2022;
- Componente operativa del P.U.C. adottata con delibera di Giunta Comunale n.16 del 25/02/2021;

Il Comune è inoltre interessato dal sotto indicato quadro strategico e strutturale derivante dalla pianificazione sovraordinata:

- Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto Ministeriale del 4/07/2002;
- rientra nella Zona Rossa ad alto Rischio Vulcanico della Pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



Protezione civile - Prefettura di Napoli - Osservatorio vesuviano, nonché della L.R. n.21/2003 e ss.mm.e ii.

Dalla consultazione di tali strumenti urbanistici è emerso quanto segue.

- Parte dell'area riportata in catasto terreni al foglio n.17 ricade in Zona classificata secondo il P.R.G. previgente come ZONA OMOGENEA "C2" – "Cappella Nuova", disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.;
- parte dell'area riportata in catasto terreni al foglio n.17, ricade in Zona classificata, secondo il P.R.G. previgente, risulta classificata come ZONA OMOGENEA "F3" – "Verde Pubblico attrezzato", disciplinata dall'art.24 delle N.T.A. del P.R.G.;
- l'area riportata in catasto terreni al foglio 17 ricade in zona classificata secondo la Componente Operativa del P.U.C., come "Aree agricole periurbane (E3)" – "Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione paesaggistica (B3)" – "Aree Agricole silvo – pastorali (E2)" – "Ambiti di trasformazione per servizi per parcheggi (ATS.n-F)";
- tutta l'area risulta assoggettata alle norme di tutela del Piano Territoriale Paesistico Comuni Vesuviani (P.T.P.) tra le zone di Protezione Integrale – P-I. Ex art. 11 delle N.T.A. del P.T.P., approvato con decreto del Ministro per i BB e le AA.CC. Del 04/07/2002.

Da quanto su esposto risulta che la strumentazione urbanistica vigente, ovvero la Componente Strutturale del P.U.C. approvata con delibera di C.C. n.89/2022 e la componente operativa, in fase di approvazione, classificano il lotto di terreno oggetto di valutazione, prevalentemente come Aree agricole periurbane (E3); – "Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione paesaggistica (B3)", e



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO

via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it

– “Aree Agricole silvo – pastorali (E2)” – “Ambiti di trasformazione per servizi per parcheggi (ATS.n-F)”. Tutta l’area ricade, secondo la pianificazione sovraordinata del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, in zona di Protezione Integrale, nella quale, ai sensi dell’art.11 delle Norme del P.T.P. vigono una serie di limitazioni e restrizioni.

Infine, poiché il Comune di Torre del Greco rientra nella Zona Rossa ad alto Rischio Vulcanico della Pianificazione nazionale d’emergenza dell’area vesuviana del dipartimento della Protezione civile – Prefettura di Napoli – Osservatorio vesuviano, nonché della L.R. n.21/2003 e ss.mm. e ii., vigono sull’intero territorio comunale ulteriori vincoli e limitazioni che vietano ai comuni rientranti in tale zona di prevedere negli strumenti urbanistici generali ed attuativi nuova edificazione a scopo residenziale, mediante l’aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi.

In definitiva il fondo rustico oggetto di accertamento, ai fini della valutazione, è da considerarsi a destinazione agricola, considerata la sostanziale inedificabilità dello stesso.

Per la determinazione del valore di mercato, non è stato possibile adottare il metodo di stima “comparativo”, per l’assenza di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili a quello in oggetto. Partendo quindi dall’inquadramento urbanistico sopra illustrato, si è proceduto ad effettuare le valutazioni per l’attribuzione del valore di mercato dei suoli, come di seguito illustrato.

Per i terreni agricoli, trattandosi di aree inedificabili, il valore è stato determinato attingendo ai V.A.M. pubblicati sul sito dell’Agenzia delle Entrate riferiti alla Regione Campania e determinati sulla base delle delibere delle Commissioni

C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



Provinciali Espropri per la Provincia di Napoli. Per quanto attiene alla Provincia di Napoli, gli ultimi dati pubblicati risalgono al 2019. Da essi risulta che il Comune di Torre del Greco appartiene alla Regione Agraria n.2. Tali valori, in relazione alle loro finalità intrinseche e alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non sono in grado di esprimere, autonomamente e con la medesima chiarezza dei correnti listini immobiliari urbani, la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi. Ciò è dovuto al fatto che essi sono vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura. Tuttavia, per la formulazione di un giudizio di stima ai fini di una futura commerciabilità del bene in esame, è possibile far comunque riferimento a tali valori, adottando però alcuni coefficienti correttivi di adeguamento che incidono sul valore del fondo e che vengono esaminati preliminarmente alla valutazione di stima. I fattori che generalmente incidono sul valore dei fondi agricoli sono: estrinseci al fondo, ovvero fattori ambientali quali caratteri topografici della zona, igienici quali la salubrità dell'aria, climatici e geologici che influenzano per lo più la fertilità del terreno agricolo; intrinseci al fondo, ovvero fattori esclusivi del fondo quali la superficie (per i fondi di piccola superficie, di norma, il mercato è più dinamico e pertanto i fondi sono più appetibili), la forma geometrica del terreno intesa come regolarità e quindi fruibilità dello stesso, la presenza di acqua da irrigazione, la presenza di servitù attive e passive, ecc.

Partendo quindi della lettura delle schede di rilevazione dei valori fondiari medi unitari per l'anno 2019, per la regione agraria omogenea in questione e per la stessa qualità di coltura, è possibile determinare come segue il più probabile valore di mercato unitario del fondo rustico in esame.

$$\text{VALORE UNITARIO} = \text{VAM} \times \text{K1} \times \text{K2} \times \text{K3} \times \text{K4} \times \text{K5} \times \text{K6} =$$



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



$$\text{VALORE UNITARIO} = \text{€/Ha } 47.615,00 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,10 \times 1,30 \times 0,80 \\ \times 1,20 = \text{€/Ha } 47.615,00 \times 1,65 = \text{€/mq } 8,00 \text{ in c.t.}$$

Dove:

- VAM = Valore agricolo medio espresso in euro/ettaro – Regione Agraria n°2
 - Colline Litoranee di Napoli, Tipo di coltura: Vigneto².
- K1 = Ampiezza ordinaria (coeff. 1,00);
- K2 = Giacitura pianeggiante (coeff. 1,20);
- K3 = Fattori ambientali - sufficiente fertilità (coeff. 1,10);
- K4 = Accesso buono - posizione a ridosso della strada (coeff. 1,30);
- K5 = Ubicazione mediocre - zona suburbana del comune (coeff. 0,80);
- K6 = Presenza acqua per irrigazione (coeff. 1,20).

Pertanto il valore di mercato del fondo rustico oggetto di accertamento,

ammonta a: 11.000 mq x 8,00 €/mq = € 90.000,00 in c.t..

Al fine di valutare l'efficacia del metodo di stima adottato, si è proceduto a un confronto tra il valore di mercato del fondo e il prezzo di vendita di alcuni terreni analoghi presenti nell'area di riferimento (comparativi).

In particolare si sono confrontati i prezzi proposti in vendita di tre appezzamenti di terreno: Appezzamento panoramico di 9.165 mq in Torre del Greco alla località Camaldoli / Cappella vecchia (Prezzo richiesto Euro 120.000,00); Terreno a Pineta di 2.300 mq in zona Torre del Greco in Cappella Vecchia (Euro 19.000,00); Terreno agricolo di 3.500 mq in Torre del Greco alla zona San Pietro (Euro 55.000,00).

² Valori agricoli medi per la Regione Campania, pubblicati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/valori-agricoli-medi/valori-agricoli-medi-campania>.



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



Sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per rapportare i valori unitari relativi ai prezzi richiesti al bene in esame. Nella seguente *Tabella 3* è possibile consultare una sintesi delle risultanze ottenute da tale confronto, dalla quale si riscontra la sostanziale equivalenza dei risultati ottenuti mediante i due criteri di stima adottati (valore agricolo medio e metodo di confronto).

| TERRENO IN VENDITA | SUPERFICIE (mq) | PREZZO RICHIESTO (Euro) | VALORE UNITARIO (Euro/mq) | CONSISTENZA | PRESENZE ARBOREE | TRATTATIVA | VALORE UNITARIO COMPARATO (Euro/mq) |
|--------------------|-----------------|-------------------------|---------------------------|-------------|------------------|------------|-------------------------------------|
| CAPPELLA VECCHIA | 9.165 | 120.000 | 13,09 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 10,47 |
| CAPPELLA NUOVA | 2.300 | 19.000 | 8,26 | 0,60 | 1,40 | 0,80 | 5,55 |
| CUPASAN PIETRO | 3.500 | 55.000 | 15,71 | 0,70 | 1,00 | 0,80 | 8,80 |
| MEDIA: | | | | | | | 8,28 |

Tabella 3 – Prezzi di vendita proposti da agenzie in zona e comparazione del valore unitario con quello determinato per fondo rustico in esame.

Per quanto attiene la determinazione del valore di mercato dei corpi di fabbrica costituenti i beni relitti dell'eredità della signora [REDACTED] (porzione di fabbricato colonico adiacente al fondo rustico disposta su due livelli e terraneo non abitabile con annesso forno), si è proceduto per comparazione diretta, mediante confronto di mercato nella sua forma mono-parametrica³, facendo riferimento alla banca dati riportata dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate (pubblicazione relativa al secondo semestre 2024). Le unità immobiliari sono generalmente composte da una superficie principale (alla quale fanno direttamente riferimento i valori unitari riportati nelle banche dati dei borsini immobiliari) e da superfici accessorie, quali terrazze, balconi, soppalchi, cantine, ecc.. Tali superfici accessorie sono rese omogenee alle superfici principali adottando opportuni coefficienti di ragguaglio. Sia la metodologia di calcolo delle superfici principali che la determinazione dei coefficienti di ragguaglio sono generalmente riportate nelle note

³ La stima mono-parametrica rientra nel metodo di confronto e si svolge generalmente attraverso il parametro della superficie (netta o lorda) omogeneizzata.



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO

via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it

esplicative dei singoli borsini immobiliari. In particolare, relativamente ai i valori unitari pubblicati dall'Osservatorio OMI, per la determinazione delle superfici virtuali degli immobili si è fatto riferimento a quanto riportato nel "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", pubblicato dall'Agenzia delle Entrate⁴. Nello specifico la superficie totale lorda omogeneizzata è stata determinata come somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento (terrazze e balconi) e di servizio (cantine e depositi). La misurazione delle superfici è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali.

Nella seguente tabella (*Tabella 4*) è rappresentata la sintesi delle misurazioni effettuate, con la determinazione delle superfici virtuali degli immobili in esame.

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie raggugliata |
|--|------------------|---------------------------|------------------------|
| Superficie abitabile porzione fabbricato colonico – P.T. | 30,00 | 1,00 | 30,00 |
| Superficie non abitabile porzione fabbr. colonico – P.T. | 22,00 | 0,50 | 11,00 |
| Superficie abitabile porzione fabbricato colonico – P. 1 | 30,00 | 1,00 | 30,00 |
| Superficie terrazzo porzione fabbricato colonico – P. 1 | 20,00 | 0,30 | 6,00 |
| Superficie terraneo non abitabile con annesso forno | 30,00 | 0,50 | 15,00 |
| Totale superficie porzione di fabbricato col. (mq), in c.t. | | | 77,00 |
| Totale superficie terraneo non abitabile (mq), in c.t. | | | 15,00 |

Tabella 4 – Superfici lorde porzione di fabbricato colonico disposta su due livelli e terraneo non abitabile con annesso forno, calcolo delle superfici omogeneizzate.

Per quanto attiene al valore unitario si è fatto riferimento, come detto, all'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona in esame (zona periferica del Comune di Torre del Greco – Zona censuaria D5), per abitazioni di tipo

⁴ Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI - Allegati, prelevabile dal sito istituzionale www.agenziaentrate.gov.it.

C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



economico in normale stato di conservazione, si attesta da un minimo di Euro/mq 780,00 ad un massimo di Euro 1.200,00. A partire dal valore medio, sono stati adottati alcuni parametri correttivi per adeguare tale valore al bene in esame, tenendo conto dell'ubicazione, del contesto urbanistico, della vicinanza dei servizi e, in particolare, dello stato di conservazione, quest'ultimo caratterizzato da un notevole degrado in cui versano i cespiti in questione.



Nella seguente *Tabella 4* è possibile consultare la sintesi delle risultanze ottenute per la determinazione del valore di mercato unitario.



| VLORIMIZONA CENSUARIA C5 DEL COMUNE | VALORE DI MERCATO MIN (Euro/mq) | VALORE DI MERCATO MAX (Euro/mq) | MEDIA VALORE DI MERCATO (Euro/mq) | COEFF. POSIZIONE (SUBURBANA) | COEFF. CONTESTO (RURALE) | COEFF. SERVIZI (MODESTO) | COEFF. STATO CONS. (SCARSO) | VELORE UNITARIO ADEGUATO |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Abitazioni di tipo economico | 780 | 1.200 | 990 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,75 | 541 € |

Tabella 4 – Determinazione del valore unitario delle porzioni di fabbricato rurale, partendo dai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2024).



Si sono infine determinati gli attuali valori di mercato delle porzioni del fabbricato colonico incluse nel compendio immobiliare oggetto di accertamento, moltiplicando il valore unitario per le superfici ragguagliate individuate in precedenza, ottenendo i seguenti valori.



VALORE PORZIONE DI FABBRICATO COLONICO DISPOSTO SU DUE LIVELLI:

VALORE UNITARIO x SUP.RAGG. = Euro 541 x 77 mq = 42.000,00 in c.t.

VALORE TERRANEO NON ABITABILE CON ANNESSO FORNO:

VALORE UNITARIO x SUP.RAGG. = Euro 541 x 15 mq = 8.000,00 in c.t.



Anche in questo caso, per valutare l'efficacia del metodo di stima adottato, si è proceduto al confronto tra il valore di mercato dei cespiti con il prezzo proposto di alcuni immobili rurali in vendita nella zona in esame (comparativi).



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



In particolare si sono confrontati i prezzi proposti in vendita di due porzioni di fabbricato rurale in modesto stato di conservazione: Rustico di 28 mq in Torre del Greco alla Via di Sotto ai Camaldoli 46 (Prezzo richiesto Euro 28.000,00); Rustico di 84 mq in Torre del Greco alla Via di Sotto ai Camaldoli 44 (Prezzo richiesto Euro 39.000,00). Sono quindi stati applicati opportuni coefficienti correttivi per rapportare i valori unitari relativi ai prezzi richiesti ai beni in esame. Nella seguente *Tabella 5* è possibile consultare la sintesi delle risultanze ottenute da tale confronto, dalla quale si riscontra la sostanziale equivalenza dei risultati ottenuti.



| IMMOBILE IN VENDITA | SUPERFICIE (mq) | PREZZO RICHIESTO (Euro) | VALORE UNITARIO (Euro/mq) | CONSISTENZA | TRATTATIVA | VALORE UNITARIO COMPARATO (Euro/mq) |
|---|-----------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-------------------------------------|
| Rustico alla Via di Sotto ai Camaldoli 46 | 28 | 28.000 | 1.000,00 | 0,80 | 0,85 | 680,00 |
| Rustico alla Via di Sotto ai Camaldoli 44 | 84 | 39.000 | 464,29 | 1,00 | 0,85 | 394,64 |
| | | | | | MEDIA: | 537,32 |

Tabella 5 – Prezzi di vendita proposti da agenzie in zona e comparazione del valore unitario con quello determinato per le porzioni di fabbricato colonico oggetto di accertamento.



In conclusione, l'attuale valore di mercato dei cespiti immobiliari costituenti i beni relitti dell'eredità della signora [REDACTED] di cui all'atto di divisione tra la medesima ed il signor [REDACTED] del giorno 8 ottobre 1955 per Notaio dott. Giuliano Lacovara, può essere riassunto come segue (*Tabella 6*).



| TIPOLOGIA IMMOBILE | VALORE DI MERCATO |
|---|------------------------|
| FONDO RUSTICO censito al Foglio 17 del Catasto Terreni del Comune di Torre del Greco, alle particelle riportate in Tabella 1 | Euro 90.000,00 |
| PORZIONE FABBRICATO COLONICO disposta su due livelli censita al Foglio 17 del Catasto Terreni, particella 508 | Euro 42.000,00 |
| TERRANEO NON ABITABILE con annesso forno censito al Foglio 17 del Catasto Terreni, particella 173 | Euro 8.000,00 |
| Totale valore di mercato compendio immobiliare: | Euro 140.000,00 |

Tabella 6 – Beni relitti dell'eredità della signora [REDACTED] di cui all'atto di divisione tra la medesima ed il signor [REDACTED] del giorno 8 ottobre 1955 per Notaio dott. Giuliano Lacovara – VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ.



C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO

via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it

3. accerti se l'immobile presenti, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;

L'edificio colonico, di cui fanno parte gli immobili oggetto del compendio immobiliare oggetto di accertamento, è di remota edificazione, pertanto la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Si evidenzia che, per quanto concerne la porzione di fabbricato colonico disposta su due livelli (censita al Foglio 17 del Catasto Terreni, particella 508), sono state rilevate alcune possibili superfetazioni rispetto all'impianto edilizio originario. Si tratta di un volume di circa 5 mq realizzato in muratura e copertura dotata di pannello coibentato gracato, situato in corrispondenza dell'ingresso al piano terra, sul lato Est del fabbricato, nonché di uno sgabuzzino di circa 4 mq, realizzato con blocchi di laplicemento e lamiera grecata in copertura, ubicato in corrispondenza del terrazzo al primo piano, le cui superfici non sono state considerate ai fini della stima. Si ritiene tuttavia che tali manufatti, di modeste dimensioni ed eventualmente facilmente rimovibili, non costituiscano un limite alla commerciabilità dell'immobile. In questo senso, infatti, si è espresso il Ministero dei Lavori Pubblici con propria circolare 17 giugno 1995, n.2241 (cap. 9, par. 9.1), dove viene affermato che *"occorre innanzitutto ribadire che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento è circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità di essa... mentre non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale"*.

Per tali motivi, si ritiene che gli immobili oggetto di accertamento presentino i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.

C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO

via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it

4. *precisi se la vendita dovrà essere fatta in uno o più lotti. Dia conto della partecipazione o meno dei CTP alle operazioni peritali e sottoponga le loro osservazioni a dettagliato vaglio critico.*

Come detto, i beni consistono in un terreno (fondo rustico), una porzione di fabbricato rurale disposta su due livelli ed un locale terraneo non abitabile con annesso forno. Nella valutazione della possibilità di frazionare il terreno, è necessario considerare attentamente le potenzialità colturali che ne deriverebbero. Si ritiene che il fondo rappresenti un'unità colturale di ridotte dimensioni (circa 1,1 Ha, pari a 11.000 mq), appena sufficiente, per quanto concerne l'estensione, ai fini di attività agricola, considerato che l'ettaro costituisce la minima unità colturale. Il frazionamento del terreno comporterebbe, infatti, l'annullamento delle sue potenzialità di sviluppo economico e la creazione di microunità destinate all'abbandono, in quanto prive di interesse agricolo e non idonee ad accogliere altre attività, considerati i vincoli di inedificabilità precedentemente illustrati. Si aggiunga che il frazionamento del terreno penalizzerebbe anche le fabbriche rurali, appena sufficienti alla coltivazione del fondo e potenzialmente compatibili con le previsioni del Piano Paesistico, qualora conservassero le proprie caratteristiche rurali.

Da quanto sopra esposto, si evince la non divisibilità del compendio immobiliare, come espressamente previsto dagli articoli 720 e 722 del codice civile.

Come già riferito nel precedente paragrafo relativo alla descrizione dello svolgimento delle operazioni di consulenza, le parti hanno dato atto di rinunciare alla nomina dei propri consulenti tecnici. In data 21.04.2025 è stata trasmessa la bozza di relazione tecnica alle parti costituite. Successivamente, non essendo state trasmesse osservazioni sull'elaborato peritale, il sottoscritto ha contattato via telefono i rappresentanti legali delle Parti, i quali hanno confermato di aver letto la

C.T.U. Dott. Ing. GIUSEPPE CAPRIO



via G. Palermo 112 - 80131 NAPOLI | tel./fax: 081-5455003 | cell.: 328-6232920 | e-mail: ingcaprio@tiscali.it



bozza di relazione trasmessa e di non avere osservazioni critiche in merito a quanto relazionato.

5. CONCLUSIONI

Nel rimandare a tutte le argomentazioni, considerazioni e valutazioni tecniche espresse nei paragrafi che precedono, nonché agli elaborati tecnici di supporto allegati alla presente Relazione, **l'attuale valore di mercato dei beni immobili costituenti i beni relitti dell'eredità della signora [REDACTED] ammonta complessivamente a Euro 140.000,00, ripartito tra le unità immobiliari come indicato nella Tabella 6.**

Napoli, 16 maggio 2025

Il C.T.U.
ing. Giuseppe Caprio



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- 1) Documentazione fotografica (mappa satellitare di zona e n.18 fotografie);
- 2) Documentazione catastale aggiornata delle unità immobiliari oggetto di accertamento (estratto di mappa e visure catastali storiche);
- 3) Fonti di mercato:
 - Stralcio Osservatorio Immobiliare Agenzia Territorio (OMI) – Pubblicazione relativa al 2° semestre 2024, Comune di Torre del Greco – Zona censuaria D5, abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione;
 - Comparativi (n.3 proposte di vendita terreni agricoli e n.2 proposte di vendita immobili rurali, relativi alla zona in esame);
 - Stralcio valori agricoli medi per la Regione Campania, pubblicati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.
- 4) Verbali di accesso (n.2 verbali di accesso sui luoghi di causa);
- 5) Corrispondenza.

