

**Dott. Agr. Roberto Da Soghe**

**Via A. Omodeo, 76**

**80128 Napoli**

**Tel. 081/5793727**



**TRIBUNALE DI NAPOLI  
OTTAVA SEZIONE CIVILE  
G.I. DOTT.SSA FRANCESCA CONSOLE**



**\*\*\***

**C/**

**\*\*\***



**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**



**Oggetto:** Scioglimento giudiziale della comunione ereditaria degli immobili siti nel Comune di Napoli, alla Via Vicinale Palazziello n. 46 (già n. 20), ed alla Via Agnano Astroni n. 354.

**Incarico integrativo:** Conferito al sottoscritto dott. agr. Da Soghe Roberto iscritto all'albo dei dottori agronomi e forestali della provincia di Napoli al n. 566, dal G.I. Dott.ssa Francesca Console, dell'Ottava Sezione Civile del Tribunale di Napoli, nella causa n. **24364/2007 R.G.**, promossa da \*\*\* contro \*\*\* e \*\*\*. Previo giuramento di rito, ho ricevuto il seguente incarico integrativo, di cui al provvedimento del 06.06.2022: ***“Letta la relazione del delegato conferisce al CTU incarico integrativo avente ad oggetto il punto 2 capo 1 della relazione dell'avv. Collicelli e la acquisizione di un certificato di destinazione urbanistica aggiornato”.***

Nella relazione del delegato al punto 2 del capo 1 è riportato:

**Per gli immobili in NAPOLI, VIA AGNANO ASTRONI n. 354, è necessario:**

- 1. chiarire quale sia l'esatta consistenza/estensione dei terreni alla luce della Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso, trascritta il 27.05.2021 ai nn. 16177/11658, in forza di atto per notaio Stefano Santangelo, rep. n. 19575/12311 del 18.05.2021;**
- 2. chiarire che incidenza abbia sulla vendita la circostanza dello sconfinamento sopra segnalata, con precisazione che -a parere di chi scrive- non essendo state documentate azioni in corso da parte dei legittimi proprietari né essendo chiaro quando sia avvenuto il segnalato sconfinamento, la detta circostanza può solo essere rappresentata nell'avviso di vendita con segnalazione che una parte del terreno in vendita non è nella disponibilità dei comproprietari ed esiste il rischio**

**per l'acquirente all'asta di subire azioni giudiziali.**

Il sottoscritto ha effettuato un unico sopralluogo il giorno 20.09.2022, alle ore 16.30, presso il cespite in Napoli alla Via Agnano Astroni n. 354. Qui risultavano presenti, il sig. \*\*\*, con il proprio CTP, il geom. Giuseppe Vecchione, il sig. \*\*\*, la sig.ra \*\*\*, e il proprio CTP, il geom. Francesco Romano. In tale occasione ho dato avvio alle operazioni peritali, svolgendo rilievimetrici e fotografici, di alcune porzioni del cespite. Durante il corso delle operazioni peritali mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli, presso il Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli, per le operazioni del caso. Si allega il relativo verbale di sopralluogo.

## **INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA DIVISIONE**

In merito al punto **1)** della relazione del delegato, tenuto conto dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, trascritto il 27.05.2021 ai nn. 16177/11658, in forza di atto per notaio Stefano Santangelo, rep. n. 19575/12311 del 18.05.2021, è emerso che le **p.lle 1796 e 1798** sono state sottoposte alla procedura di acquisizione sanante. Pertanto, la superficie delle suddette zonette di terreno va scomputata e detratta dalle precedenti misurazioni e quantificazioni.

In riferimento alle superficie del fondo, ed in particolare alle diverse aree occupate dai manufatti, dalla strada di accesso e quelle eventualmente adibibili ad area di corte, ricordo che, nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2018, essendo stato effettuato nell'ambito della relazione di consulenza tecnica del precedente CTU un rilievo topografico di precisione, ho proposto ai CTP, al fine di evitare duplicazioni di spesa, di utilizzare il detto rilievo, peraltro non contestato in precedenza.

I CTP, dopo aver visionato il detto rilievo, hanno accettato lo stesso, autorizzandomi ad utilizzare il rilievo per la quantificazione delle diverse superfici. Si allega nuovamente il rilievo in originale fornitomi, nonché una sua copia leggermente modificata dal sottoscritto, soltanto nella veste grafica, per motivi di maggiore chiarezza.

Il cespite in questione è ubicato nel Comune di Napoli, alla Via Agnano Astroni n. 354. Si precisa che, a seguito di una variazione d'Ufficio delle qualità catastali ed alla luce delle modificazioni intervenute, gli identificativi catastali sono così riportati nel Catasto Terreni del suddetto Comune:

### **Beni in Napoli alla Via Agnano Astroni n. 354**

- Foglio 120, **p.lla 58**, fabb. diruto, are 0.09, senza rendita;

- Foglio 120, **p.IIa 59**, fabb. diruto, are 0.38, senza rendita;
- Foglio 120, **p.IIa 60**, fabb. diruto, are 0.20, senza rendita;
- Foglio 120, **p.IIa 61**, fabb. diruto, are 0.21, senza rendita;
- Foglio 120, **p.IIa 608**, frutteto, cl. 3, are 0.38, R.D. € 0,34, R.A. € 0,30;
- Foglio 120, **p.IIa 904**, frutteto, cl. 3, are 0.02, R.D. € 0,02, R.A. € 0,02;
- Foglio 120, **p.IIa 906**, frutteto, cl. 3, are 0.05, R.D. € 0,04, R.A. € 0,04;
- Foglio 120, **p.IIa 1695**, incolt. prod., cl. 1, are 0.21, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- Foglio 120, **p.IIa 1697**, fabb. diruto, are 2.75, senza rendita;
- Foglio 120, **p.IIa 1698**, fabb. diruto, are 0.03, senza rendita;
- Foglio 120, **p.IIa 1699**, cortile, are 0.09, senza rendita;
- Foglio 120, **p.IIa 1795**, frutteto, incolt. prod., cl. 1, are 0.45, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01;
- Foglio 120, **p.IIa 1797**, relitto stradale, are 0.15, senza rendita.

Si allegano la relative visure storiche per immobile delle particelle variate, nonché uno stralcio catastale di mappa, in cui il lotto in questione è delimitato da linee di colore rosso. Le **p.IIe 608, 904, 906, 1695 e 1795** non hanno subito variazioni nella qualità catastale.

La descrizione dello stato dei luoghi è stata già effettuata nella mia precedente relazione di consulenza tecnica alla quale rimando. L'unica modificazione intervenuta è stata la demolizione del manufatto individuato dalla **p.IIa 59**, nonché l'eliminazione di una piccola porzione del fabbricato rurale principale sviluppantesi su due livelli, il tutto a seguito di diffida (n. prot. 153148 del 21.02.2021 del Dipartimento Sicurezza del Servizio di Protezione Civile del Comune di Napoli e n. prot. 1172/11 del 22.02.2021 del Servizio di Polizia Locale, Servizio Sicurezza Abitativa). Tutta la documentazione

relativa, compresa la documentazione fotografica si allega alla presente (allegato "A"). Per quanto concerne la quantificazione delle superfici lorde dei manufatti, utilizzerò i dati indicati dal precedente CTU, pari, rispettivamente a **mq 175,00**, **mq 38,00** e **mq 21,00**. Si tenga presente che il fabbricato rurale si sviluppa su due livelli, per cui l'area di sedime è ovviamente inferiore a mq 175,00 su indicati.

A tal proposito è opportuno sottolineare che il fabbricato rurale individuato dalla **p.Ila 58**, come rappresentato in mappa, non era riscontrabile all'atto del sopralluogo, per cui, differentemente da quanto effettuato dal precedente CTU, ritengo di non considerarlo nel computo delle superfici dei fabbricati, ma soltanto dei terreni.

Anche il fabbricato rurale individuato dalla **p.Ila 60**, come rilevato dal precedente CTU, non è più esistente; anzi, in tale posizione si è verificato uno sconfinamento della limitrofa proprietà \*\*\* in danno della proprietà \*\*\*, come evidenziato nel rilievo topografico. Ove si sarebbe dovuto trovare il manufatto, ora si trova un varco di ingresso, difeso da un cancello in ferro a due ante.

Nella mia precedente relazione di consulenza tecnica ho avuto modo di differenziare, ai fini della successiva stima, le diverse superfici, a seconda della loro utilizzazione. In tal caso, alla luce della procedura di acquisizione sanante e della cessione delle **p.Ile 1976 e 1978**, non saranno considerate nel computo.

Inoltre avendo individuato due errori di quantificazione, di seguito riporterò le superfici corrette e definitive.

La superficie complessiva del fondo, in base al rilievo del precedente CTU, accettato dalle parti, assomma a circa **mq 725,00**, comprensiva delle aree di sedime dei fabbricati e non includendo le aree occupate dal suddetto sconfinamento, pari a **mq 47,00**.

Quindi, è possibile così distinguere le differenti superfici del lotto in questione:

- 
- 
- 
- Circa **mq 130,60 (area 1)** sono occupati dalla porzione di strada ricadente in proprietà \*\*\*, strada che permette l'accesso anche alla proprietà \*\*\*;
  - Circa **mq 131,80 (area 2)** sono occupati dalla porzione del lotto individuata dalle **p.lle 1695, 1795 e 1797**, ad eccezione della piccola parte delle stesse occupata dalla strada. Come evidenziato anche dal precedente CTU, data la particolare posizione della residua porzione della p.lla 1797, e la conformazione topografica delle p.lle 1695 e 1795, che presentano accentuati dislivelli del terreno. Tali porzioni sono di fatto poco o per nulla utilizzabili, per cui il loro valore è certamente piuttosto basso;
  - Circa **mq 97,60 (area 3)** sono occupati dalla porzione del lotto individuata dalla p.lla 1697 (parte), posizionata a sud della strada, nelle immediate vicinanze del manufatto individuato dalla p.lla 59;
  - Circa **mq 194,50 (area 4)** rappresentano la potenziale area di corte del fabbricato, ricadente sulle p.lle 608, 904, 906, 1697 (parte), 1698 e 1699. In precedenza avevo erroneamente calcolato tale area comprensiva dell'area sottratta dalla scala (mq 9,50); da ciò deriva la differenza attuale.

A ciò è necessario aggiungere le superfici **(area 5)** che il precedente CTU ha riscontrato che occupano abusivamente il suolo in questione. Una prima zonetta, suddivisa in due piccoli corpi, rispettivamente di circa mq 2,65 e mq 6,85, per complessivi **mq 9,50**, erroneamente indicato in mq 13,50 nella mia precedente relazione di consulenza tecnica dell'anno 2018 (nella relazione di consulenza tecnica del precedente CTU, e precisamente area evidenziata con il n. 8 nell'allegato n. 3 del rilievo topografico del geom. Ulino) è servita per la realizzazione di un accesso pedonale in cemento alla proprietà della sig.ra \*\*\*, coniuge del dividendo \*\*\*, nonché di **mq 37,50** (nella relazione di consulenza tecnica del precedente CTU, e precisamente area

evidenziata con il n. 7 nell'allegato n. 3 del rilievo topografico del geom. Ulino), è servita per la realizzazione di un setto murario con relativo varco difeso da un cancello in ferro per l'accesso carrabile alla proprietà della sig.ra \*\*\*, coniuge del convivente \*\*\*. Su tale area, come precedentemente detto, insisteva il manufatto riportato sullo stralcio catastale di mappa con la p.lla 60, non esistente all'atto dell'ispezione.

Per maggiore chiarezza si allega alla presente l'allegato di cui in precedenza estratto dalla consulenza tecnica del precedente CTU (allegato "B").

A differenza di quanto effettuato dal precedente CTU, che ha escluso tali superfici dal computo e dalla conseguente stima, il sottoscritto ritiene che, in mancanza di atti di cessione o altro, debbano essere considerate in quanto ancora facenti parte giuridicamente della proprietà \*\*\*. **Sarà poi il convivente, o l'acquirente in caso di vendita all'asta, a cui eventualmente sarà assegnato il lotto, ad intraprendere le azioni che riterrà opportune in difesa dei propri diritti.**

A tal proposito, nel corso del sopralluogo effettuato in data 20.09.2022 il sottoscritto ha raccolto alcune dichiarazioni del sig. \*\*\*, che si riportano di seguito: "La scala è stata realizzata in assenza di concessione, approssimativamente nel periodo compreso tra l'anno 2009 e l'anno 2011, mentre il muro e il relativo cancello è stato realizzato senza titoli autorizzativi nel periodo compreso tra l'anno 2005 e l'anno 2008. Tali opere sono state realizzate dal sig. \*\*\*".

A seguito della rideterminazione delle superfici ritengo opportuno dover rivedere anche la valutazione effettuata, anche alla luce della demolizione del fabbricato individuato dalla p.lla 59. Le considerazioni generali inerenti alla valutazione restano le stesse di quelle espresse nel 2018, e lo stesso vale per i valori unitari indicati, per cui riporterò il

solo schema riassuntivo, per evitare inutili duplicazioni, ovviamente con le modifiche alle superfici, e computando la superficie del manufatto demolito non più come fabbricato con un valore unitario di € 200,00/mq, ma come area su cui si può però, eventualmente, ricostruire il manufatto demolito, per cui un valore congruo può essere di € 120,00/mq.

Alla luce di tali considerazioni, si avranno, all'attualità, i seguenti valori:

**mq 450,00 x € 175,00/mq = € 78.750,00**, che corrisponde al più probabile valore di mercato del fabbricato rurale (**fabbricato su due livelli**), nello stato in cui si trova, e con l'approssimazione pertinente al giudizio di stima.

**mq 120,00 x € 38,00/mq = € 4.560,00**, che corrisponde al più probabile valore di mercato dell'area sulla quale insisteva il fabbricato rurale demolito (**p.lla 59**), nello stato in cui si trova, e con l'approssimazione pertinente al giudizio di stima.

**mq 200,00 x € 21,00/mq = € 4.200,00**, che corrisponde al più probabile valore di mercato del fabbricato rurale (**p.lla 61**), nello stato in cui si trova, e con l'approssimazione pertinente al giudizio di stima.

**TOTALE VALORE FABBRICATI RURALI = € 78.750,00 + € 4.560,00 + € 4.200,00 = € 87.510,00**

Per quanto concerne l'appezzamento di terreno sul quale insistono i manufatti, come precedentemente detto, sarà necessario differenziare le varie superfici. Infatti, non concordo con il metodo utilizzato dal precedente collega, il quale, a mio modesto avviso, in modo generico, ha considerato uguali tutte le superfici, ad eccezione di quelle delle **p.lle 1695, 1795 e 1796**, inoltre utilizzando un valore unitario piuttosto alto, pari cioè ad € 120,00/mq, da cui scaturisce un valore addirittura di € 60,00/mq per le **p.lle 1695, 1795 e 1796**.

Ad esempio, la superficie della strada di accesso, non può essere considerata al pari di un'area di corte in cui allestire una zona relax o un piccolo giardino, anche perché su essa grava una servitù di passaggio, per cui ho ritenuto opportuno differenziare in modo specifico le diverse aree.

Inoltre, il valore unitario, sempre a mio modesto avviso, non tiene conto del fatto che trattasi di terreno agricolo e inedificabile, vista la normativa vigente. Certamente, per le aree considerate "strettamente" di corte, in quanto a servizio del fabbricato, è possibile ipotizzare un valore ben più elevato di quello di un suolo agricolo, ma non per le restanti aree che hanno un'utilizzazione molto più limitata.

Dalla mia personale indagine di mercato è emerso che i valori dei terreni in zona sono certamente più bassi. Considerato che in parte trattasi di area di corte di fabbricato, si può assegnare un valore massimo di **€ 80,00/mq**.

Partendo da tale valore, che già è largamente superiore ai valori unitari dei terreni in zona e che, quindi, comprende il fatto di essere a servizio di un fabbricato, si può assegnare un valore di **€ 40,00/mq** al suolo occupato dalla strada di accesso, di **€ 60,00/mq** alla porzione intorno alla p.lla 59. Infine, per il suolo che di fatto è in buona parte costituito da una scarpata, e di fatto inutilizzabile, quale quello delle p.lle 1695, 1795 e 1797 (parte), ritengo congruo un valore unitario di **€ 15,00/mq**. Per quanto concerne il suolo "di fatto" sottratto dalla sig.ra \*\*\*, la porzione che rappresenta in parte la prosecuzione della strada e da cui ha accesso la proprietà \*\*\*, sarà computata ad **€ 60,00/mq**, mentre la porzione della p.lla 608, come il resto della superficie circostante ad **€ 80,00/mq**.

Pertanto, in questo caso avremo i seguente valori:

**Area 1 - mq 130,60 x € 40,00/mq = € 5.224,00**

Area 2 - mq 131,80 x € 15,00/mq = € 1.977,00

Area 3 - mq 97,60 x € 60,00/mq = € 5.856,00

Area 4 - mq 194,50 x € 80,00/mq = € 15.560,00

Area 5 - (mq 37,50 x € 60,00/mq) + (mq 9,50 x € 80,00/mq) = € 2.820,00

TOTALE VALORE TERRENO = € 5.224,00 + € 1.977,00 + € 5.856,00 + € 15.560,00 + € 2.820,00 = € 31.437,00

Sulla base di tutte le precedenti considerazioni, il più probabile valore di mercato dell'intero lotto comprendente ruderi e terreno, all'attualità risulta essere:

€ 87.510,00 + € 31.437,00 = € 118.948,00

## **DESTINAZIONE URBANISTICA DEL FONDO**

### **Fondo con fabbricati rurali sito in Napoli, alla Via Agnano Astroni n. 354**

Per quanto concerne la destinazione urbanistica, in base al mandato conferitomi ho fatto richiesta di un certificato di destinazione urbanistica aggiornato, presso il Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli. Poiché ogni certificato di destinazione urbanistica può essere richiesto per un massimo di 7 particelle contigue, ho dovuto procedere alla presentazione di due istanze, che ovviamente hanno previsto una duplicazione delle spese per diritti e bolli. Mi sono stati consegnati, quindi, due certificati che allego alla presente (allegato "C").

## **OSSERVAZIONI ALLE NOTE TECNICHE DI PARTE**

Mi sono pervenute le sole note tecniche di parte del geom. Vecchione, CTP per il sig. \*\*\*, inviatemi dall'avv. Guido Gabriele.

### **Osservazioni alle note di parte redatte dal geom. Giuseppe Vecchione per il sig. \*\*\***

L'avv. Guido Gabriele mi ha inviato delle brevi note del proprio CTP, accompagnate dalla seguente dichiarazione: *“Le allego le osservazioni del ctp geom. Vecchione sostanzialmente adesive alle sue valutazioni”*.

Nelle proprie note, il CTP, dopo aver elencato le operazioni e valutazioni effettuate dal sottoscritto, conclude in tal modo: *“ritiene congrua la bozza integrativa redatta dal CTU”*.

Avendo adempiuto con serena coscienza al mandato conferitomi, rassegno alla S.V. la presente relazione, corredata dai seguenti documenti:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure storiche per immobile aggiornate delle p.lle 58, 59, 60, 61, 1697, 1698, 1699 e 1797 del foglio 120, del Catasto Terreni del Comune di Napoli;
3. Stralcio catastale di mappa aggiornato delle p.lle 58, 59, 60, 61, 608, 904, 906 1695, 1697, 1698, 1699, 1795 e 1797 del foglio 120, del Catasto Terreni del Comune di Napoli;
4. Rilievo topografico del precedente CTU;
5. Copia del rilievo con piccole modifiche grafiche;
6. Allegato n. 3 del rilievo topografico (allegato “A”);
7. Documentazione inerente alle demolizioni effettuate (allegato “B”);
8. N. 2 certificati di destinazione urbanistica (allegato “C”);

9. Note tecniche redatte dal geom. Giuseppe Vecchione, CTP per il sig. \*\*\*

Napoli, 5 novembre 2022



Il C.T.U.

Dott. Agr. Roberto Da Soghe

