

TRIBUNALE DI NAPOLI
VIII SEZIONE CIVILE
G.I. Dr.ssa Renata PALMIERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G. 24364/2007

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Napoli, 12/02/2013



ORIGINALE

IL C.T.U.
ing. Giuseppe Cecere



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto ing. Giuseppe Cecere, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 17177, nominato C.T.U. dal G.I. dr.ssa Renata Palmieri della VIII Sezione Civile del Tribunale di Napoli, nell'udienza del 5 aprile 2012 relativa al Procedimento R.G. 24364/2007 promosso da
contro, redige la presente relazione di
accertamento tecnico d'ufficio, rispondendo al seguente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MANDATO

1. *esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, acquisiti certificati e piantine catastali individui, con riferimento ai titoli di provenienza ed alla relazione notarile in atti, i beni pervenuti per donazione materna;*
2. *specifichi la misura di ciascuna quota dei comunisti su tali beni; descriva dettagliatamente i beni indicati e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
3. *verifichi la destinazione urbanistica dei terreni e verifichi se sugli stessi siano costruiti immobili che abbiano i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/02/85 n. 47 e succ. modif.; in caso di immobili abusivi ne verifichi la condonabilità; in caso di non condonabilità stabilisca il costo per l'abbattimento delle opere edilizie abusive ed il valore dell'area di sedime all'esito della demolizione;*
4. *predisponga progetto di comoda divisione in tre quote con eventuali congruagli non eccedenti il 20%;*
5. *ove i beni non consentano la redazione di comodo progetto divisionale dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il valore di mercato chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura n. 24364/2007 - VIII Sezione Civile - Tribunale di Napoli
Relazione di consulenza CTU
Pagina 1 di 16



...senza di eventuali vincoli urbanistici sugli immobili, con conseguente segnalazione di tali vincoli;

7. proceda all'individuazione degli intestatari catastali, nonché alla verifica della loro conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni nella legge 30 luglio 2010, n. 122 (cosiddetto "allineamento catastale soggettivo");
8. determini il corrispettivo del godimento dei terreni da parte di eventuali condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo a partire dal 09/10/2008 (data del consolidamento dell'usufrutto) ad oggi.

Svolgimento delle operazioni peritali:

- Il giorno mercoledì 9 del mese di maggio dell'anno 2012 alle ore 15.00 presso la residenza del sig. _____ in via Vicinale Palazziello n. 46 (ex 20) - Soccavo (NA) - il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali.

Al sopralluogo erano presenti (Allegato A), oltre lo scrivente:

- la signora _____ e (attrice) e i signori _____ (convenuti);
- l'avv. Guido Gabriele, procuratore costituito del signor _____ che nominava, quale C.T.P., il presente geom. Giuseppe Vecchione con studio in via Montagna Spaccata 361/E tel. 0815888777 e cell. 3392759556;
- l'arch. Filippo Merola, con studio a Napoli in via Caravaglios n. 51, in qualità di C.T.P. di _____;
- l'ing. Francesco Graziano quale collaboratore del C.T.U.

Durante il sopralluogo, a causa della forte litigiosità tra i germani _____ considerata la manifesta contrarietà da parte del signor _____ di ospitare presso la sua abitazione la signora _____ ed il signor _____ il C.T.U. ha



deciso di effettuare l'incontro nel cortile antistante l'abitazione del signor

In tale occasione l'arch. Filippo Merola, per delega dell'avv. Di Guida
rappresentante legale della signora ..., ha consegnato al sottoscritto n.
5 fascicoli di parte.

Dopo la lettura del mandato ricevuto dal G.I., il C.T.U. ha proposto alle parti di
considerare l'eventualità di addivenire ad una conciliazione della controversia e
ha rimandato il prosieguo delle operazioni peritali a data da concordare.

- Il sottoscritto al fine di valutare l'asse ereditario provenuto per donazione
materna ha provveduto ad effettuare le opportune ricerche e verifiche presso i
competenti uffici territoriali;
- Il giorno lunedì 23 del mese di luglio dell'anno 2012 alle ore 15.00 in via
Agnano/Astroni - Pianura (NA) - sede di quanto ereditato per donazione materna
dai germani ... l sottoscritto ha effettuato un secondo accesso.

Al sopralluogo erano presenti (Allegato B), oltre lo scrivente:

- i signori `
- il geom. Giuseppe Vecchione, C.T.P. di
- l'arch. Filippo Merola, C.T.P. di

In questa circostanza il C.T.U. ha illustrato ai presenti quanto finora emerso dalle
indagini tecniche presso i competenti uffici (catasto, notaio, ecc.).

A causa delle avverse condizioni meteorologiche non è stato possibile effettuare
misurazioni e rilievi fotografici dei luoghi ma comunque sono emerse evidenti
difformità tra quanto riportato nelle mappe catastali prodotte dal C.T.U. e quanto
riscontrato sui luoghi di lite.

Tali difformità, a parere del C.T.U., non avrebbero consentito di redigere una
perizia oggettiva e rispondente ai quesiti richiesti e pertanto, di comune accordo
con i C.T.P., si è deciso di eseguire un rilievo topografico strumentale dei luoghi.

Il sottoscritto, inoltre, ha rinnovato ai presenti l'invito di addivenire ad una conciliazione della controversia, ma tale invito è risultato vano data la forte litigiosità, riscontrata anche in questa occasione, tra le parti presenti.

- Il giorno sabato 25 del mese di agosto dell'anno 2012 alle ore 9.00 in via Agnano/Astroni, il sottoscritto ed il suo collaboratore ing. Francesco Graziano hanno effettuato un rilievo fotografico dei luoghi (Allegato C) propedeutico al rilievo topografico strumentale da organizzare.
- Il giorno venerdì 5 del mese di ottobre dell'anno 2012 il sottoscritto ha chiesto, tramite richiesta scritta al G.I., di autorizzare indagini strumentali per rilievi topografici dei luoghi. Il G.I., dr.ssa Renata Palmieri, ha autorizzato i suddetti lavori (autorizzazione notificata al sottoscritto il 22/10/2012) ponendo il costo di € 600,00 oltre IVA e cassa di previdenza a carico di 1/3 per ciascuna delle parti e ha prorogato anche i termini di consegna dell'elaborato nel seguente modo: entro il 15/12/2012 invio bozza da parte del C.T.U ai C.T.P., entro il 15/01/2013 invio delle osservazioni da parte dei C.T.P al C.T.U., entro il 15/02/2013 deposito in Tribunale dell'elaborato tecnico.
- Il giorno mercoledì 24 del mese di ottobre dell'anno 2012 alle ore 15.30 in via Agnano/Astroni, il sottoscritto ed il suo collaboratore ing. Francesco Graziano hanno accompagnato il geom. Antonio Ulino, con studio in via Nazionale n. 58 - 82030 Dugenta (BN) -, che con apposita strumentazione ha effettuato il rilievo topografico dei luoghi.

Da precisare che il C.T.U., in questa occasione, non ha convocato le parti per evitare di far lavorare il geom. Ulino in un clima di forte litigiosità come avvenuto nei sopralluoghi precedenti. Fa osservare, inoltre, che il rilievo topografico è una prova oggettiva e che per la sua specificità richiede nella sua esecuzione particolare attenzione e concentrazione.



- Il giorno giovedì 6 del mese di dicembre dell'anno 2012 alle ore 16.00 in via Agnano/Astroni, il sottoscritto ha effettuato un ulteriore accesso.

Al sopralluogo erano presenti (Allegato D), oltre lo scrivente:

- la signora ' _____
- il geom. Giuseppe Vecchione, C.T.P. di _____
- l'arch. Filippo Merola, C.T.P. di _____
- l'ing. Francesco Graziano collaboratore del C.T.U.

In questa circostanza, ed ancora una volta in un clima di imbarazzante litigiosità tra le parti, il C.T.U. ha illustrato ai presenti la relazione e gli elaborati topografici relativi al rilievo topografico realizzato dal geom. Ulino (Allegato E) e ne ha consegnato copia ad entrambi i C.T.P..

I germani Varriale, a ricevimento della fattura proforma rilasciata dal geom. Ulino hanno pagato in contanti la quota spettante della parcella così come deciso dal G.I. dr.ssa Renata Palmieri.

Il sottoscritto, inoltre, ha dichiarato la chiusura delle indagini peritali ed ha comunicato alle parti di proseguire nel lavoro di stesura della relazione di accertamento tecnico d'ufficio.

- Il 16/12/2012 il C.T.U. ha inviato ai C.T.P., a mezzo e-mail, la bozza dell'elaborato peritale ed il 14/01/2013 l'arch. Filippo Merola, C.T.P. di _____, ha inviato al sottoscritto, a mezzo e-mail, le note tecniche di parte (Allegato F).



RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Quesito n. 1: *esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, acquisiti certificati e piantine catastali individui, con riferimento ai titoli di provenienza ed alla relazione notarile in atti, i beni pervenuti per donazione materna;*

Quesito n. 2: *specifichi la misura di ciascuna quota dei comunisti su tali beni; descriva dettagliatamente i beni indicati e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*

In riferimento ai suddetti quesiti, dalle verifiche documentali e planimetriche dei luoghi è emerso che:

- La signora

V

sono comproprietari di terreni e fabbricati rurali ricevuti in donazione dalla madre (nata a Napoli il e deceduta a Napoli il on atto stipulato presso lo studio notarile Prattico in via Matteotti n. 4 Pozzuoli, Rep. n. 114833 del 30/05/1988, e trascritto presso C.R.I. NA1 n. 13302-08878 del 09/06/1988, da cui emerge che la signora dona, in comune e pro indiviso, ai figli

a nuda proprietà del seguente immobile sito in Napoli località Astroni: due vani terranei e camera soprastante unitamente allo spazio libero adiacente, facenti parte di un complesso rurale diruto. Il tutto è riportato al N.C.U. di Napoli foglio 120, p.lle 56, 57, 58, 59, 60, 61, 607 e 608.

- Dalle indagini catastali (Allegato G) emerge che, ad oggi, alcune delle suddette particelle sono state soppresse/frazionate e sostituite da altre, da quanto ricostruito emerge che:

- la p.lla 56 è stata soppressa e sostituita dalle seguenti p.lle: 894, 1695, 1795 e 1796;
- la p.lla 57 è stata soppressa e sostituita dalle seguenti p.lle: 896, 897, 1697, 1698, 1699, 1797 e 1798;
- 58 ancora in essere;
- 59 ancora in essere;
- 60 ancora in essere;
- 61 ancora in essere;
- la p.lla 607 è stata soppressa e sostituita dalle seguenti p.lle: 904, 905 e 906;
- 608 ancora in essere

(Allegato H)

- Con atto stipulato il 23/04/2007 presso lo studio notarile Santangelo in via dei Mille n. 61 (Allegato I), trascritto il 17/05/2007 ai nn. 21364/9975, la signora _____ per il diritto di usufrutto, e i signori _____ per la nuda proprietà, nell'ambito del procedimento espropriativo, volontariamente cedono a favore del Presidente della Giunta Regionale della Campania - Commissario Liquidatore Gestione F.B. che, a mezzo del consorzio COPIN, accetta la piena proprietà dei seguenti appezzamenti di terreno riportati al N.C.U. di Napoli al foglio n. 120:
 - p.lla 894, p.lla 896, p.lla 897 e p.lla 905 (Allegato H)
- A seguito della morte della signora _____ avvenuta a Napoli il 09/10/2008, venuto meno il vincolo dell'usufrutto, i germani risultano, quindi, proprietari, in comune e pro indiviso (1/3 per ognuno), delle seguenti particelle, ricevute per donazione materna, riportate al N.C.U. di Napoli al foglio 120:
 - p.lle 1695, 1795, 1796, 1697, 1698, 1699, 1797, 1798, 58, 59, 60, 61, 904, 906 e 608 (Allegato H)



- La suddetta proprietà dei germani consiste in immobili e terreni ubicati in Napoli alla località Agnano in prossimità della strada comunale Agnano-Astroni, a poche centinaia di metri dallo svincolo della Tangenziale di Napoli S.p.A., in una zona in parte con caratteristiche agricole ed in parte con caratteristiche residenziali. La zona è completamente urbanizzata per la presenza di tutte le infrastrutture primarie e secondarie. La proprietà fa parte di un complesso rurale costituito da un fabbricato colonico principale con annessi comodi e pertinenze, costruito presumibilmente nei primi anni del 1940.

Il fabbricato principale, quello che insiste sulla particella n. 1697, si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), il piano terra ha due ingressi indipendenti sulla facciata principale ed il piano primo è raggiungibile attraverso una scala esterna in muratura di tufo.

Tutto l'edificio ha strutture portanti verticali in muratura di tufo.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata (Allegato C, foto n. 1 e n. 2), tutto il fabbricato si presenta in pessime condizioni statiche, la muratura, in più parti sconnessa, presenta lesioni passanti in prossimità dei vani e degli incroci murari ed inoltre tutte le facciate esterne si presentano in pessime condizioni di conservazione, come pure la scala di accesso al primo piano.

Il corpo di fabbrica adibito a stalla, particella n. 59, è costituito da un unico ambiente al piano terra.

La struttura portante verticale è costituita da una muratura di tufo perimetrale e la copertura è realizzata da una intelaiatura di travi e muraletti in legno con sovrastante manto di tegole.

Anche in questo caso, come si evince dalla documentazione fotografica (Allegato C, foto n. 3) tutto il fabbricato si presenta in pessime condizioni statiche e di degrado per abbandono.



Gli altri piccoli manufatti presenti sulla planimetria catastale e precisamente quelli relativi alle particelle n. 58 e n. 61, sono completamente diroccati (Allegato C, foto n. 4 e n. 5), mentre non vi è evidenza del piccolo manufatto corrispondente alla particella n. 60.

Quesito n. 3: *verifichi la destinazione urbanistica dei terreni e verifichi se sugli stessi siano costruiti immobili che abbiano i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/02/85 n. 47 e succ. modif.; in caso di immobili abusivi ne verifichi la condonabilità; in caso di non condonabilità stabilisca il costo per l'abbattimento delle opere edilizie abusive ed il valore dell'area di sedime all'esito della demolizione;*

I terreni in oggetto ricadono nel perimetro della variante "Zona Occidentale" al piano regolatore generale vigente, approvata con decreto presidente giunta regione Campania del 15/04/1998 n. 4741, e sono assoggettati al regime delle zone *nE componeneti strutturanti la conformazione naturale del territorio sottozona nEb aree raccolte produttive* e rientrano nel perimetro dell'ambito n. 9 (Agnano).

Su tali terreni non sono stati riscontrati corpi di fabbrica abusivi di recente costruzione ma gli immobili esistenti come detto precedentemente risalgono, data la particolare tipologia costruttiva rilevata, molto probabilmente ai primi anni del 1940 e pertanto antecedenti alle normative imposte dalle leggi richiamate nel quesito posto.

Inoltre è opportuno evidenziare che dal riscontro tecnico/documentale e dal rilievo topografico sono emerse alcune difformità riguardanti l'appropriazione abusiva di alcune aree di proprietà dei germani [redacted] a parte della signora

[redacted] nata a [redacted] C.F.: [redacted]
coniuge del signor [redacted] le e proprietaria della confinante particella n. 907 pervenuta (Allegato L) per mezzo di atto di compravendita (notaio Costantino Prattico in data 10/10/1989 rep. n. 1160) contro [redacted] che a sua



volta ha ereditato per donazione esclusiva dalla madre

- notaio Flavio

Prattico in data 06/03/1984 rep. n. 8185- (Allegato M).

La suddetta p.lla n. 907 è confinante con la proprietà dei germani, nello specifico è emerso quanto segue:

- realizzazione, da parte della signora (coniuge di _____, di un setto murario con relativo cancello carrabile di accesso alla sua proprietà (p.lla n. 907) e che insiste per tutta la sua lunghezza sulla proprietà dei germani (p.lla n. 1697) annettendone abusivamente una superficie di mq 37,50 (Allegato N e precisamente area evidenziata con il n. 7 nell'allegato n. 3 del rilievo topografico del geom. Ulino) e su cui insisteva il piccolo corpo di fabbrica riportato sulla planimetria catastale alla particella n. 60 e che allo stato dei luoghi non risulta più in essere;
- realizzazione di un accesso pedonale alla proprietà della signora _____ (coniuge di _____ che parzialmente ricade nella proprietà dei germani (p.lla n. 608) e ne occupa abusivamente una superficie di 13,50 mq di terreno (Allegato N e precisamente area evidenziata con il n. 8 nell'allegato n. 3 del rilievo topografico del geom. Ulino).

Quesito n. 6: *rilevi la sussistenza di eventuali vincoli urbanistici sugli immobili, con conseguente segnalazione di tali vincoli;*

L'immobile ricade nel perimetro della variante "Zona Occidentale" al piano regolatore generale vigente, approvata con decreto presidente giunta regione Campania del 15/04/1998 n. 4741, ed è assoggettata al regime delle *zone a componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio sottozona nEb aree incolte produttive* e rientra nel perimetro dell'ambito n. 9 (Agnano).

Gli interventi di detta zona e sottozona sono regolati dall'art. 10 e dall'art. 12 mentre quelli dell'ambito n. 9 dall'art. 31 delle norme di attuazione della suddetta variante.



L'immobile non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Lo stesso immobile rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto ministeriale 11/01/1955, emesso ai sensi della ex legge 29/06/1939 n. 1497 "protezione delle bellezze naturali", rientra in quello delle zone vincolate dal decreto ministeriale 28/03/1985 in conformità dell'art. 2 del decreto ministeriale 21/09/1984 (decreto Galasso) e richiamate all'art. 1 quinquies della legge 08/08/1985 n. 431, tuttora validi a tutti gli effetti del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio", Parte Terza, Titolo I, Capo V, Articolo 157; rientra nel perimetro del piano territoriale paesistico "Agnano-Camaldoli" approvato con decreto ministeriale 06/11/1995 (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 9 del 12/01/1996) in particolare è sottoposto al regime della zona P.I. Protezione integrale. In sintesi, trattasi di aree non edificabili con vincoli paesaggistici ed i manufatti rurali esistenti possono essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Quesito n. 4: predisponga progetto di comoda divisione in tre quote con eventuali congruagli non eccedenti il 20%;

Non è fattibile un progetto di comoda divisione in tre quote con eventuali congruagli non eccedenti il 20%, data la particolare conformazione topografica dei luoghi, la presenza di forti dislivelli che interessano alcune particelle (p.lle 1796, 1795 e 1695) e l'esigua estensione del terreno, che in caso di frazionamento, comporterebbe delle quote parti non utilizzabili e commerciabili.

Analogamente in merito ai ruderi si evidenzia la presenza di un unico corpo di fabbrica principale con comodi annessi e pertanto anche in questo caso la sua divisione in quote parti risulterebbe non fattibile tecnicamente e controproducente ai fini commerciali.



Quesito n. 5: ove i beni non consentano la redazione di comodo progetto divisionale dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il valore di mercato chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Tenute presenti le caratteristiche delle unità immobiliari e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale delle unità in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile ai beni in oggetto ed eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche, sulla scorta dei prezzi contrattuali per beni similari e fatte le dovute proporzioni, considerata la consistenza dei beni, l'ubicazione, l'esposizione, la panoramicità di cui godono i beni oggetto della presente stima, tenuto altresì conto dell'attuale mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equo stimare il valore venale a mq come segue:

- terreni agricoli: **120,00 €/mq**;
- ruderi: **600,00 €/mq**; per la determinazione di tale valore, il sottoscritto ha tenuto conto del valore commerciale di 1.500,00 €/mq degli immobili in zona e ne ha detratto 900,00 €/mq per gli indispensabili interventi di ristrutturazione dato il particolare stato di fatto come riportato in risposta al quesito n. 2.

Il C.T.U. ritiene che il valore commerciale degli immobili deve essere stimato in riferimento a dei coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi:

STIMA TERRENO: si attribuisce un coefficiente pari a 0,5 per le p.lle n. 1695, n. 1795 e n. 1796 data la particolare conformazione topografica che presenta forti dislivelli del terreno; si attribuisce un coefficiente pari a 1 per le restanti particelle.

Di seguito si riportano le stime tenendo conto sia di quanto riportato in catasto, vedi successivo punto A), sia di quanto rilevato a mezzo rilievo topografico e risultato difforme da quanto riportato al catasto, vedi successivo punto B).



Punto A):

$[21 \text{ mq (p.lla 1695)} + 45 \text{ mq (p.lla 1795)} + 49 \text{ (p.lla 1796)}] \times 120,00 \text{ €/mq} \times 0,5 \text{ (coefficiente)} = 6.900,00 \text{ €}$

$[11 \text{ mq (p.lla 1798)} + 15 \text{ mq (p.lla 1797) p.lla} + 5 \text{ mq (p.lla 906)} + 9 \text{ mq (p.lla 1699)} + 2 \text{ mq (p.lla 904)} + 3 \text{ mq (p.lla 1698)} + 38 \text{ mq (p.lla 608)} + 80 \text{ mq (p.lla 1697 decurtata delle superfici occupate dai ruderi che ospita)}] \times 120 \text{ €/mq} \times 1 \text{ (coefficiente)} = 19.560,00 \text{ €}$

TOTALE STIMA TERRENI COME DA EVIDENZA CATASTALE =
 $6.900,00 + 19.560,00 = 26.460,00 \text{ €}$

Punto B):

$[87 \text{ mq (p.lla 1695)} + 42 \text{ mq (p.lla 1795)} + 64 \text{ (p.lla 1796)}] \times 120,00 \text{ €/mq} \times 0,5 \text{ (coefficiente)} = 11.580,00 \text{ €}$

$[19 \text{ mq (p.lla 1798)} + 12 \text{ mq (p.lla 1797) p.lla} + 14 \text{ mq (p.lla 906)} + 8 \text{ mq (p.lla 1699)} + 6 \text{ mq (p.lla 904)} + 2 \text{ mq (p.lla 1698)} + 34,5 \text{ mq (p.lla 608 decurtata di quanto abusivamente si è appropriata la signora$

$\text{coniuge di } \dots) + 320,5 \text{ mq (p.lla 1697 decurtata delle superfici occupate dai ruderi che ospita e di quanto abusivamente si è appropriata la signora coniuge di } \dots)] \times 120 \text{ €/mq} \times 1 \text{ (coefficiente)} = 49.920,00 \text{ €}$

TOTALE STIMA TERRENI COME DA RILIEVO TOPOGRAFICO =
 $11.580,00 + 49.920,00 = 61.500,00 \text{ €}$



STIMA RUDERI: si attribuisce un coefficiente pari a 0,5 per i corpi di fabbrica corrispondenti alle seguenti p.lle n. 58, n. 59, n. 60 e n. 61 data la loro destinazione d'uso (comodi annessi al fabbricato principale); si attribuisce un coefficiente pari a 1 per il corpo di fabbrica principale che insiste sulla p.lla n. 1697.

Di seguito si riportano le stime tenendo conto sia di quanto riportato in catasto, vedi successivo punto C), sia di quanto rilevato a mezzo rilievo topografico e risultato difforme da quanto riportato al catasto, vedi successivo punto D).

Punto C):

$[9 \text{ mq (p.la 58)} + 38 \text{ mq (p.la 59)} + 20 \text{ mq (p.la 60)} + 21 \text{ mq (p.la 61)}] \times 600,00 \text{ €/mq} \times 0,5 \text{ (coefficiente)} = 26.400,00 \text{ €}$

$[107 \text{ mq (piano terra rudere principale che insiste sulla p.la 1697)} + 68 \text{ mq (piano primo rudere principale che insiste sulla p.la 1697)}] \times 600,00 \text{ €/mq} \times 1 \text{ (coefficiente)} = 105.000,00 \text{ €}$

TOTALE STIMA RUDERI COME DA EVIDENZA CATASTALE =
 $26.400,00 + 105.000,00 = 131.400,00 \text{ €}$

Punto D):

$[9 \text{ mq (p.la 58)} + 38 \text{ mq (p.la 59)} + 21 \text{ mq (p.la 61)}] \times 600,00 \text{ €/mq} \times 0,5 \text{ (coefficiente)} = 20.400,00 \text{ €}$

$[107 \text{ mq (piano terra rudere principale che insiste sulla p.la 1697)} + 68 \text{ mq (piano primo rudere principale che insiste sulla p.la 1697)}] \times 600,00 \text{ €/mq} \times 1 \text{ (coefficiente)} = 105.000,00 \text{ €}$

TOTALE STIMA RUDERI COME DA RILIEVO TOPOGRAFICO =
 $20.400,00 + 105.000,00 = 125.400,00 \text{ €}$



Quesito n. 7: *proceda all'individuazione degli intestatari catastali, nonché alla verifica della loro conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2012, n. 78, convertito con modificazioni nella legge 30 luglio 2010, n. 122 (cosiddetto "allineamento catastale soggettivo");*

La norma richiamata nel quesito riguarda le sole unità immobiliari urbane iscritte o da iscriversi nel catasto dei fabbricati in una delle categorie ordinarie e sono esclusi dall'applicazione della norma (circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010) i fabbricati rurali censiti al catasto terreni (come è il caso di quanto ricevuto in donazione dai germani, che non abbiano subito variazioni né perso i requisiti soggettivi e oggettivi di ruralità ai fini fiscali. Si fa presente, inoltre, che il 30/11/2012, come previsto dal Decreto Salva Italia, sono scaduti i termini per l'accatastamento al catasto edilizio urbano dei fabbricati rurali ancora iscritti al catasto terreni.

Quesito n. 8: *determini il corrispettivo del godimento dei terreni da parte di eventuali condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo a partire dal 09/10/2008 (data del consolidamento dell'usufrutto) ad oggi.*

Non vi sono stati condividenti che abbiano avuto l'uso esclusivo dei terreni a partire dal 09/10/2008.

Osservazioni alle note tecniche di parte: non vi sono osservazioni da riportare, infatti, l'arch. Filippo Merola, nelle sue note tecniche di parte (Allegato F) ed il geom. Giuseppe Vecchione, per le vie brevi, concordano pienamente su tutte le risposte date dal C.T.U. ai quesiti del G.I. e sulle valutazioni espresse per quanto attiene la stima dei terreni e dei ruderi.



*Restenendo di aver bene e fedelmente assolto al mandato conferitomi, rassegnò la
presente relazione completa di allegati, ossequiando il G.I. per la fiducia
accordatami.*

Napoli, 12/02/2013

In fede

Il CTU: ing. Cecere Giuseppe



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura n. 24364/2007 - VIII Sezione Civile - Tribunale di Napoli

Relazione di consulenza CTU

Pagina 16 di 16

Il sottoscritto ing. Giuseppe Cecere, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 17177, nominato C.T.U. dal G.I. dr.ssa Renata Palmieri della VIII Sezione Civile del Tribunale di Napoli, nell'udienza del 5 aprile 2012 relativa al Procedimento R.G. 24364/2007 promosso da " " contro + " ", ha presentato in data 12/02/2013 il proprio elaborato peritale.

Nell'udienza del 06/10/2014 è stato invitato, sempre dal G.I. dr.ssa Renata Palmieri, a fornire i seguenti chiarimenti:

"... far pervenire chiarimenti scritti in merito alle pagine 9-10-11 del suo elaborato (risposta ai quesiti n. 3 e 6), poiché, visto il giudizio di indivisibilità espresso a pag. 11 dal momento che le parti non hanno inteso chiedere attribuzione dei beni ex art. 720 cpc la norma da ultimo in esame prevede la delega di vendita e quindi è necessario che il tecnico si esprima senza dubbi ed incertezze sulla commerciabilità dei beni e sulla possibile vendita degli stessi (con o senza incanto); infatti nel caso specifico, ove i beni oggetto di stima non siano commerciabili per esistenza di abusi non sanabili, dovrà gioco forza rigettarsi la domanda di divisione (ordinaria ovvero non ereditaria) e sul punto la consulenza non chiarisce se lo stato attuale dei beni ed i titoli abitativi, tenuto conto dei vincoli esistenti, consentano la commerciabilità dei terreni e dei ruderi nello stato in cui oggi si trovano".

Il sottoscritto conferma integralmente quanto riportato nell'elaborato tecnico depositato in data 12/02/2013.

In riferimento ai chiarimenti richiesti precisa quanto segue:

Dalle risultanze catastali (Allegato G dell'elaborato tecnico depositato in data 12/02/2013) i terreni e gli immobili esistenti (ruderi) risultano regolarmente dichiarati e pertanto commerciabili.

TRIBUNALE DI NAPOLI
VIII SEZIONE CIVILE
G.I. Dr.ssa Renata PALMIERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G. 24364/2007

“
+
”

CHIARIMENTI IN MERITO ALLE PAGG. 9, 10 E 11 DELLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEPOSITATA IL 12/02/2013

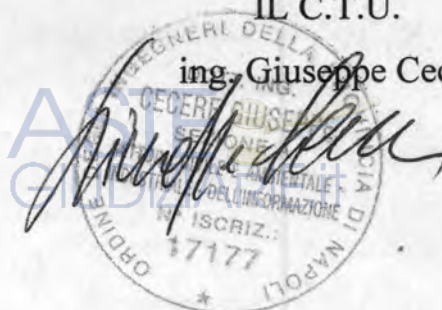
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Napoli, 07/01/2015

COPIA PER
LE PARTI

IL C.T.U.

ing. Giuseppe Cecere



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto ing. Giuseppe Cecere, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 17177, nominato C.T.U. dal G.I. dr.ssa Renata Palmieri della VIII Sezione Civile del Tribunale di Napoli, nell'udienza del 5 aprile 2012 relativa al Procedimento R.G. 24364/2007 promosso da " " contro + " ", ha presentato in data 12/02/2013 il proprio elaborato peritale.

Nell'udienza del 06/10/2014 è stato invitato, sempre dal G.I. dr.ssa Renata Palmieri, a fornire i seguenti chiarimenti:

"... far pervenire chiarimenti scritti in merito alle pagine 9-10-11 del suo elaborato (risposta ai quesiti n. 3 e 6), poiché, visto il giudizio di indivisibilità espresso a pag. 11 dal momento che le parti non hanno inteso chiedere attribuzione dei beni ex art. 720 cpc la norma da ultimo in esame prevede la delega di vendita e quindi è necessario che il tecnico si esprima senza dubbi ed incertezze sulla commerciabilità dei beni e sulla possibile vendita degli stessi (con o senza incanto); infatti nel caso specifico, ove i beni oggetto di stima non siano commerciabili per esistenza di abusi non sanabili, dovrà gioco forza rigettarsi la domanda di divisione (ordinaria ovvero non ereditaria) e sul punto la consulenza non chiarisce se lo stato attuale dei beni ed i titoli abitativi, tenuto conto dei vincoli esistenti, consentano la commerciabilità dei terreni e dei ruderi nello stato in cui oggi si trovano".

Il sottoscritto conferma integralmente quanto riportato nell'elaborato tecnico depositato in data 12/02/2013.

In riferimento ai chiarimenti richiesti precisa quanto segue:

Dalle risultanze catastali (Allegato G dell'elaborato tecnico depositato in data 12/02/2013) i terreni e gli immobili esistenti (ruderi) risultano regolarmente dichiarati e pertanto commerciabili.

Non sono stati riscontrati corpi di fabbrica abusivi di recente costruzione e i ruderi esistenti insistono su aree non edificabili con vincoli paesaggistici e pertanto oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Dal rilievo topografico strumentale (Allegato E dell'elaborato tecnico depositato in data 12/02/2013) sono emerse diffuse difformità con quanto riscontrato documentalmente al catasto, queste difformità sono state puntualmente evidenziate anche in fase di stima come riportato a pag. 13 e a pag. 14 dell'elaborato tecnico depositato.

In riferimento ai terreni di cui alle particelle nn. 809 e 1697 e al rudere di cui alla particella n. 60, si precisa quanto segue:

dal riscontro tecnico/documentale e dal rilievo topografico strumentale sono emerse alcune difformità riguardanti l'appropriazione ~~abusiva~~ di alcune aree di proprietà dei germani da parte della signora nata a

il C.F.: , coniuge del signor
e proprietaria della confinante particella n. 907 pervenuta (Allegato L dell'elaborato tecnico depositato in data 12/02/2013) per mezzo di atto di compravendita (notaio Costantino Prattico in data 10/10/1989 rep. n. 1160) contro che a sua volta ha ereditato per donazione esclusiva dalla madre - notaio Flavio Prattico in data 06/03/1984 rep. n. 8185- (Allegato M dell'elaborato tecnico depositato in data 12/02/2013).

La suddetta p.lla n. 907 è confinante con la proprietà dei germani e nello specifico è emerso quanto segue:

- realizzazione, da parte della signora (coniuge di) di un setto murario con relativo cancello carrabile di accesso alla sua proprietà (p.lla n. 907) e che insiste per tutta la sua lunghezza sulla proprietà dei germani (p.lla n. 1697) annettendone una superficie di mq 37,50 (Allegato N dell'elaborato tecnico depositato in data 12/02/2013 e precisamente area evidenziata con il n. 7 nell'allegato n. 3 del rilievo topografico del geom.

Ulino) e su cui insisteva il piccolo corpo di fabbrica riportato sulla planimetria catastale alla particella n. 60 e che allo stato dei luoghi non risulta più in essere;

- realizzazione di un accesso pedonale alla proprietà della signora _____ (coniuge di _____) che parzialmente ricade nella proprietà dei germani _____ (p.lla n. 608) e ne occupa una superficie di 13,50 mq di terreno (Allegato N dell'elaborato tecnico depositato in data 12/02/2013 e precisamente area evidenziata con il n. 8 nell'allegato n. 3 del rilievo topografico del geom. Ulino).

Tutte le difformità suddette non sono state denunciate dalle parti ma emerse solo dal rilievo topografico strumentale dei luoghi e sarebbe quindi opportuno effettuare una ricognizione di tutta la documentazione tecnica catastale prima della relativa vendita.

Frattamaggiore,

05/01/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede

Il CTU: ing. Cecere Giuseppe



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it