

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
I SEZIONE CIVILE

R.G. n° 580/2009

PROCESSO CIVILE

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

INTEGRAZIONI II
ALLA
CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

G.I.: dott.ssa Cristina Longo

C.T. d'U.: dott.ssa Arianna Divella - agronomo

PROSSIMA UDIENZA - 29/11/2019

dott.ssa Arianna DIVELLA
agronomo

Via Alvino n°7, 80053 Castellammare di Stabia (NA)
tel./fax 0818700601 cell. 3476049441

e-mail: a.divella@agronomidivella.it pec: a.divella@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

- PREMESSA	3
1. ACCESSI CON LE PARTI	4
2. RISPOSTA AL QUESITO	5
2.1. Primo punto	5
2.2. Primo secondo	9
3. OSSERVAZIONI DI PARTE	14
4. ELENCO ALLEGATI	16



- PREMESSA

Il Giudice Istruttore - Dott.ssa Zicari - con ordinanza del 23/10/2018, riconvocava la sottoscritta, dott.ssa Arianna Divella agronomo, già Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.d'U.) nel procedimento in epigrafe, per l'udienza del 27/02/2019. In tale udienza veniva richiesto al C.T.d'U. quanto indicato nell'Ordinanza del 23/10/2018:

affinchè possa integrare la relazione, allo stato, chiarendo se i beni facenti parte della massa ereditaria di [REDACTED] siano divisibili, ed in caso positivo predisponendo un progetto divisionale (con valutazione di possibilità di frazionamento delle particelle)...

Per l'espletamento dell'incarico, il Giudice conferiva al C.T.d'U. termine di 60 giorni per l'invio dell'elaborato di Bozza a decorrere dal primo accesso; termine di giorni 20 per le parti per l'invio di eventuali Osservazioni e termine di giorni 20 all'Ausiliario per il deposito dell'elaborato.

Dopo il preliminare esame dei fascicoli processuali, dell'Ordinanza del 23/10/2018 e dei precedenti elaborati (Relazione del 30/09/2010 e del 4/12/2017), la sottoscritta ha effettuato un incontro con le parti.

Quindi sulla base delle argomentazioni rese nei precedenti elaborati, ha reso le risposte richieste ed ha inviato la Bozza alle Parti entro i termini stabiliti (14/05/2019).

All'esito dell'invio della Bozza sono pervenute le Osservazioni dell'Avv. De Fusco. In occasione del riesame della Bozza al

fine di rendere le risposte alle Osservazioni ricevute, è emerso che nell'elaborato citato la particella 271 facente parte la massa [REDACTED], acquistata in regime di comunione dei beni, è stata computata al 100% e non al 50% come dovuto, tale circostanza non è stata eccepita dalle Parti; pertanto la scrivente ha richiesto disposizioni al Magistrato; il Giudice ha conseguentemente disposto i nuovi termini per l'invio della nuova Bozza che di seguito viene redatta (invio entro il 15/09/2019, giorni 15 alle Parti per eventuali Osservazioni e giorni 15 al CTU per il deposito deifinitivo).

1. ACCESSI CON LE PARTI

Il C.T. d'U. ha effettuato in totale **un** accesso con le Parti presso il proprio studio, redigendo il verbale di visita che si allega (vedasi ALLEGATO 1).

L'accesso è stato svolto il 14 marzo 2018 alle ore 12.30, come stabilito in udienza. Presso lo studio dell'Ausiliario sono intervenuti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In tale occasione si è discusso in merito ad una possibile risoluzione della vertenza e sulla procedura.

2. RISPOSTA AL QUESITO

Il mandato affidato alla sottoscritta, riportato integralmente in premessa, è articolato nel seguente quesito:

affinchè possa integrare la relazione, allo stato, chiarendo se i beni facenti parte della massa ereditaria di [REDACTED] siano divisibili, ed in caso positivo predisponendo un progetto divisionale (con valutazione di possibilità di frazionamento delle particelle)....

Quindi si divide il mandato nei seguenti punti:

1.chiarendo se i beni facenti parte della massa ereditaria di [REDACTED] siano divisibili,
2. ed in caso positivo predisponendo un progetto divisionale (con valutazione di possibilità di frazionamento delle particelle)....

di seguito la trattazione.

2.1. Primo punto

...chiarendo se i beni facenti parte della massa ereditaria di [REDACTED] siano divisibili,

La massa ereditaria [REDACTED] è costituita da un appezzamento di terreno ubicato in Boscoreale alla località Cirillo, individuato al Catasto Terreni del Comune di Boscoreale al **foglio 5**, dalle **particelle 236**, estesa per catastali m² 1.380, e **271**, estesa per catastali m² 653, entrambe di qualità nocciolo, quindi superficie complessiva di m² 2.033:



Estratto dallo stralcio planimetrico catastale

L'immobile, considerato come unico fondo agricolo, è pervenuto alla [REDACTED] come segue (cfr. anche Relazione del 2010):

1. atto del 24-ott-53 n. rep. 28824, Notaio Aristide D'Ambrosio, Donazione - [REDACTED] dona alla figlia Carolina un terreno in Boscoreale fg.5 p.lla 236^a m² 1.380;
2. atto del 19-apr-91 n. rep. 18166, Notaio dott. Plinio Varcaccio Garofalo, [REDACTED] vende a [REDACTED] - **coniugata in regime di comunione legale dei beni** - un terreno in Boscoreale: fg.5 p.lla 271 m² 653.

La massa ereditaria così composta è stata già stimata nel precedente elaborato, il valore complessivo stimato ammonta a € 37.271,66.

Tenuto conto che il terreno identificato dalla particella 271 è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni, il valore stimato va computato come segue:

Terreno Boscoreale	Fg 5 p.IIIa 236	Valore complessivo particella	€ 25.300,00
Terreno Boscoreale	Fg 5 p.IIIa 271	Valore al 50% (€ 11.971,66/2)	€ 5.985,83
			€ 31.285,83

La data d'inizio successione [REDACTED] [REDACTED] risale al
17/12/1996, detta massa, quindi, va suddivisa tra gli eredi
come segue:

Eredi		Quote
[REDACTED]	[REDACTED]	1/3
Figli 2/3		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

È necessario, pertanto, formare le quote ereditarie in funzione
della suddivisione predetta e della consistenza immobiliare
citata.

Le quote nominali si trasformano nei seguenti valori:

Eredi		Quote	Valore nominale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			€ 31.285,83

Circa la formazione di quote effettive corrispondenti alle
quote nominali, va detto che:

- la conformazione planimetrica del compendio è rettangolare, esso è a sua volta composto da due particelle rettangolari aventi una classe d'ampiezza ridotta con un fronte strata avente dimensione inferiore rispetto alla lunghezza complessiva del fondo,
- la quota di proprietà [REDACTED] della particella 271 va computata al 50% del valore totale,
- la considerazione che va conteggiata una quota effettiva/nominale pari ad 1/3 al coniuge.

Tali circostanze determinano enormi difficoltà nella realizzazione delle predette quote effettive.

Allo stato il fondo – che come già ribadito è composto da due particelle distinte che derivano da due provenienze differenti - è assimilabile ad un unico corpo e la divisione dello stesso comporterebbe uno svilimento delle sue caratteristiche e potenzialità.

Basti pensare, oltre a quanto già esposto, al gravame derivante da servitù nonché l'ulteriore sottrazione di superficie da destinare a eventuali ulteriori viabilità interne.

Conseguentemente, al fine di rispondere correttamente al mandato, si ritiene **che la suddivisione del fondo non sia comoda** e va computato come unico compendio.

Tuttavia, come riferito nell'elaborato del 4/12/2017, dopo aver svolto approfondite indagini ed aver esaminato gli atti la scrivente ha dedotto la volontà delle parti di poter vedersi riconosciuta una quota effettiva della massa ereditaria,



conseguentemente il terreno ubicato alla località Cirillo è stato considerato divisibile nella misura determinata dalle due particelle che lo compongono.

Coerentemente, ribadendo che il fondo andrebbe considerato un unico corpo e quindi non comodamente divisibile per le suindicate motivazioni, la scrivente ripropone – al fine di fornire al Magistrato ogni elemento utile per la decisione – il progetto di suddivisione. Va evidenziato che sul progetto di divisione, ovvero sulla individuazione delle particelle formanti il fondo quali unità effettive, alcuna Osservazione pervenne nel precedente elaborato del 2017.

2.2. Primo secondo

... ed in caso positivo predisponendo un progetto divisionale (con valutazione di possibilità di frazionamento delle particelle)....,

Rielaborando i dati già operati nei precedenti elaborati del 2010 e del 2017, si procederà alla redazione del progetto, come richiesto.

La scrivente ha già riferito che ha dedotto la volontà delle parti di poter vedersi riconosciuta una quota effettiva della massa ereditaria, conseguentemente il terreno ubicato alla località Cirillo è stato considerato costituito da due unità che corrispondono alle particelle che lo compongono, così individuate:

Comune di Boscoreale al **foglio 5, particella 236**, estesa per catastali m² 1.380,

Comune Boscoreale al **foglio 5, particella 271**, estesa per catastali m² 653.

Di tali unità, va ribadito che il valore della particella 271,
quindi la proprietà in capo [REDACTED] computato
al 50%. Quindi le eventuali quote effettive
corrisponderebbero al:

100% della **particella 236**, estesa per catastali m² 1.380,

50% della **particella 271**, estesa per catastali m² 653.

Considerate le quote a formarsi, la valutazione della
possibilità di frazionamento richiesta dal mandato viene
superata da quanto appena riferito, un ulteriore
frazionamento delle citate particelle comporterebbe uno
svilimento della proprietà.

Circa le peculiarità del fondo, va ribadito in questa sede che,
come riportato nell'elaborato del 2010 (pagg. 19 e 29),
l'accesso avviene dalla interpoderale che prende origine dalla
Via Vicinale Cirillo, sulla quale prospetta il confine Sud del
terreno ed anche dal confine Nord, mediante un'interpoderale
(cfr. anche Atto del 1953 che, tra l'altro, disciplina il
passaggio).

Di seguito, pertanto, al fine di fornire al Magistrato ogni
elemento utile, si proporranno tre progetti:

- il primo prevede che le due quote effettive siano
conferite alle quote degli eredi figli, determinando
conguagli;
- il secondo prevede che l'unità effettiva maggiore vada
a comporre il patrimonio ereditario del coniuge, con la
determinazione, in ogni caso, di conguagli in denaro;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- il terzo prevede che l'unità effettiva minore vada a comporre il patrimonio ereditario del coniuge, con la determinazione di conguagli in denaro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



[illegible]

€ 31.285,82

€ 31.285,83

€ 22.982,53

€ 22.982,52

3. OSSERVAZIONI DI PARTE

In ossequio a quanto richiesto dal Giudice, la scrivente ha inoltrato alle Parti a mezzo PEC la Bozza della Relazione (ALLEGATO 2).

L'Avv. De Fusco, per conto delle [REDACTED] e [REDACTED], ha inoltrato le proprie Osservazioni (ALLEGATO 3). L'Avvocato rileva che l'elaborato avrebbe dovuto concludersi con la non divisibilità del terreno, ma che la scrivente incomprensibilmente l'avrebbe definito poi divisibile, evidenziando che la stessa avrebbe fatto discendere la pretesa volontà dei coeredi dalle mancate osservazioni alla CTU del 04/12/2017. Quindi rileva che *tutta la parte che eccede il rilievo della non divisibilità contenuto a pagina 8, va radicalmente eliminato, atteso che, costituisce attività non richiesta per effetto del venire meno del suo presupposto (comoda divisibilità del fondo).*

Evidenza che tale superflua e non dovuta attività, che potrebbe determinare possibile fonte di travisamento da parte del Giudice, neppure debba essere oggetto di liquidazione di compensi al CTU.

L'avvocato rileva che, inoltre, il quesito del Tribunale è integrare la relazione, allo stato, chiarendo se i beni facenti parte della massa ereditaria di [REDACTED] [REDACTED] siano divisibili, ed in caso positivo predisponendo un progetto divisionale (con valutazione di possibilità di frazionamento delle particelle) che dovrà essere comunicato ai contumaci.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In risposta alle Osservazioni dell'Avvocato, la scrivente ha evidenziato nell'elaborato le proprie conclusioni, quindi ha ritenuto di dover indicare la valutazione alternativa al fine di fornire al Magistrato ogni elemento utile per la decisione e poiché coerente con quanto già descritto ed elaborato in precedenza. Pertanto, si rimette alle decisioni del Tribunale.

Si ribadisce che la possibilità di suddividere il fondo è intervenuta solo nel 2017 a seguito di nuovo mandato; tra l'altro detto elaborato, come riferito, oltre ai CCTTPP nominati - quindi anche al CTP delle attrici [REDACTED] - era stato inviato anche agli Avvocati, e quindi anche all'Avv. De Fusco, ma alcuna Osservazione pervenne. Dunque, quanto coerentemente indicato nel presente elaborato, risultava già avallato dalle Parti e non oggetto di contestazione da parte di nessuna di loro.

Tanto in espletamento del mandato, fiduciosa di aver ben operato nell'interesse della Giustizia.

In fede

Castellammare di Stabia, 9 ottobre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
- dott.ssa Arianna Divella *agronoma* -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



4. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – VERBALE

ALLEGATO 2 – PEC INVIO BOZZA ALLE PARTI E CONFERMA

ALLEGATO 3 – OSSERVAZIONI AVV. DE FUSCO

