

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
**I SEZIONE CIVILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

R.G. n° 580/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROCESSO CIVILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**INTEGRAZIONI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ALLA  
**CONSULENZA TECNICA**  
**D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

G.I.: dott.ssa Luisa Zicari

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROSSIMA UDIENZA - 11/12/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## INDICE

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>- PREMESSA .....</b>                                                                          | <b>3</b>  |
| <b>1. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO.....</b>                                                          | <b>4</b>  |
| <b>2. RISPOSTE AI QUESITI.....</b>                                                               | <b>6</b>  |
| <b>2.1. Primo quesito.....</b>                                                                   | <b>6</b>  |
| <b>2.2. Secondo quesito .....</b>                                                                | <b>8</b>  |
| 2.2.1. Sommaria descrizione degli immobili .....                                                 | 9         |
| 2.2.2. La regolarità urbanistica.....                                                            | 10        |
| 2.2.3. La rivisitazione del progetto di divisione.....                                           | 11        |
| 2.2.4. La rivisitazione del progetto di divisione all'attualità.....                             | 13        |
| 2.2.4.1 L'indagine di mercato.....                                                               | 13        |
| A) per i beni ubicati nel Comune di Poggiomarino .....                                           | 14        |
| B) per i beni ubicati nel Comune di Boscoreale.....                                              | 14        |
| 2.2.4.2 Il più probabile valore di mercato .....                                                 | 15        |
| 2.2.4.2.1 Terreno e Fabbricato ubicati in Poggiomarino<br>alla Via Scafati.....                  | 15        |
| 2.2.4.2.2 Terreno ubicato in Boscoreale, località Cirillo e<br>Fabbricato di Via Botteghele..... | 17        |
| 2.2.4.3 IL PROGETTO DI DIVISIONE .....                                                           | 19        |
| 2.2.4.3.1 Proposta di suddivisione immobili Poggiomarino<br>19                                   |           |
| 2.2.4.3.2 Proposta di suddivisione immobili Boscoreale.                                          | 20        |
| 2.2.4.3.3 Il progetto .....                                                                      | 21        |
| <b>3. OSSERVAZIONI DI PARTE .....</b>                                                            | <b>23</b> |
| <b>4. RIEPILOGO .....</b>                                                                        | <b>24</b> |
| <b>5. ELENCO ALLEGATI.....</b>                                                                   | <b>26</b> |



**- PREMESSA**

Il Giudice Istruttore - Dott.ssa Zicari - con ordinanza del 27/02/2017, 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 29/03/2017.

In tale udienza venivano conferiti al C.T.d'U. i seguenti quesiti:

1. *provveda a fornire i chiarimenti sulle errate annotazioni catastali di cui all'ordinanza del 4/01/2017,*
2. *provveda a rivisitare il progetto di divisione alla luce della presenza delle masse plurime (l'una intestata a [REDACTED] e l'altra intestata a [REDACTED])*

Per l'espletamento dell'incarico, il Giudice conferiva al C.T.d'U. termine al 15 settembre per l'invio dell'elaborato di Bozza; termine di giorni 30 per le parti per l'invio di eventuali Osservazioni e termine di giorni 30 all'Ausiliario per il deposito dell'elaborato.

Attesa l'esigenza di effettuare ulteriori approfondimenti la scrivente inoltrava istanze di proroga.

Dopo il preliminare esame dei fascicoli processuali e dell'Ordinanza del 4/01/2017, la sottoscritta ha effettuato le necessarie verifiche sopralluogo nonchè presso gli Uffici Tecnici comunali, acquisendo tutte le informazioni e gli elementi utili all'espletamento del mandato.

dott.ssa Arianna DIVELLA - agronomo  
Via Alvino n°7, 80053 Castellammare di Stabia (NA)  
tel./fax 0818700601 e-mail: ariannadivella@gmail.com



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al termine di tutte le indagini, ha redatto la presente relazione che, per una migliore comprensione, è stata articolata come riportato nell'indice che precede.

## 1. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO

Il C.T. d'U. ha effettuato in totale **sette** accessi di cui uno sui luoghi del procedimento, quattro presso lo studio della Consulente, uno presso lo studio dell'Ing. Acampora in Scafati ed uno presso lo studio dell'Ing. Tabacco in Salerno.

Per ciascuno di essi è stato redatto il relativo verbale di visita che, allegato alla presente, ne costituisce parte integrante (vedasi ALLEGATO 1).

Il **primo accesso** è stato svolto il 28 aprile 2017 alle ore 15, come stabilito in udienza. Presso lo studio dell'Ausiliario sono intervenuti:

- per la parte attrice - [REDACTED];
- [REDACTED] - presenti in [REDACTED];
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In tale occasione si è discusso sulla procedura, nonché del Contratto di Divisione per il quale si è concordato di ricevere Nota dall'Avv. De Fusco entro il 18/05/2017.

dott.ssa Arianna DIVELLA - agronomo  
Via Alvino n°7, 80053 Castellammare di Stabia (NA)  
tel./fax 0818700601 e-mail: ariannadivella@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il **secondo accesso** è stato eseguito in data 24 maggio 2017; erano presenti:

⇒ l'██████████ per la parte ██████████;

⇒ l'avv. ██████████ e le ██████████  
██████████;

⇒ l'avv. ██████████ ██████████, il CTP Ing. ██████████ ██████████ e  
██████████.

Si è discusso circa le Note dell'Avvocato ██████████ e  
sull'eventuale bonaria composizione, ed è stato concordato di  
procedere con l'espletamento del mandato.

Il **terzo accesso** si è svolto il 7 giugno 2017, con i CCTTPP è  
stato effettuato un sopralluogo presso il Comune di  
Poggiomarino nonché una ricognizione degli immobili, fatta  
eccezione per il piccolo fabbricato di Via Botteghele in  
Boscoreale.

Il **quarto accesso** è stato svolto il 23 giugno, presso lo  
studio dell'Ing. Acanfora in Scafati; con i CCTTPP si è discusso  
circa i quesiti, sulla legittimità urbanistica e sono effettuate  
ipotesi di stima.

Il **quinto accesso** è stato svolto l'11 luglio, presso lo studio  
della Consulente con i CCTTPP si è discusso circa le  
problematiche catastali e tecniche, concordando, altresì  
l'eventuale ipotesi di richiedere al Giudice una proroga dei  
termini.

dott.ssa Arianna DIVELLA - agronomo  
Via Alvino n°7, 80053 Castellammare di Stabia (NA)  
tel./fax 0818700601 e-mail: ariannadivella@gmail.com



Il **sesto accesso** è stato svolto il 12 settembre 2017 presso lo studio dell'Ing. Tabacco in Salerno. Con i CCTTPP si è discusso circa le problematiche catastali e tecniche.

Il **settimo accesso** è stato svolto il 2 ottobre 2017 presso lo studio della scrivente. Con i CCTTPP e l'Avv. Fimiani si è discusso circa il mandato. L'Avv. Fimiani riferiva che il proprio assistito aveva rilasciato l'immobile e chiedeva un breve rinvio per la consegna delle chiavi.



## 2. RISPOSTE AI QUESITI

Il mandato affidato alla sottoscritta, riportato integralmente in premessa, è articolato in due quesiti, ciascuno dei quali è oggetto di specifica trattazione nei paragrafi seguenti.

### 2.1. Primo quesito

***provveda a fornire i chiarimenti sulle errate annotazioni catastali di cui all'ordinanza del 4/01/2017***

Nell'Ordinanza del 4 gennaio 2017 il Giudice riferisce circa "errate annotazioni catastali" segnalate dal CTU alle pagine 9 e successive della Relazione del 2010.

Orbene, alle pagine 9 e successive della Relazione sono state segnalate le seguenti errate annotazioni per le quali si riportano i chiarimenti richiesti.

1. Circa gli immobili ubicati a Poggiomarino risulta variato il numero del foglio di mappa (da 5 a 17) rispetto a quello indicato nel Titolo di provenienza del **5/03/1958** del Notaio Carlo Calabrese.





Tale variazione è derivata da una modifica dei fogli comunali, come riscontrabile presso il Comune di Poggiomarino.

La particella 108 indicata sempre nel suddetto nell'atto è allibrata al Catasto Fabbricati a seguito dell'approvazione del tipo mappale col quale è stato accatastato il fabbricato corrispondente alla particella 212.

L'intestazione catastale delle particelle 59 e 108 risultava altresì anomala poiché dalla relativa visura è annotato che gli immobili sono intestati ai signori [REDACTED] e [REDACTED]: il primo come titolare del diritto di livello ed il secondo come titolare del diritto del concedente. Al riguardo, la scrivente ha effettuato all'epoca della redazione della perizia necessari approfondimenti allo scopo di accertare l'effettivo diritto spettante ai condividenti sull'immobile in questione. All'epoca vennero svolte le propedeutiche verifiche presso l'Archivio Notarile, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia del Territorio di Napoli di Napoli che evidenziarono che l'annotazione del "livello" non trovava alcuna giustificazione con un atto, giuridicamente vincolante, che avesse generato tale diritto reale.

2. Il fabbricato ubicato alla Via Botteghele in Boscoreale viene individuato nell'atto del 9/01/1982 del Notaio De Vivo al fg.6 particella 131 con corte p.lla 132, comune alle p.lle 130 e 131. Oggi risulta identificato dalle particelle



573 e 574 del foglio 6 del comune di Boscoreale a seguito della presentazione del Tipo Mappale.

3. Il terreno ubicato in Boscoreale ed individuato dalla particella 271 del foglio 5, come da Atto di Vendita del 19/04/1991 del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo, risulta catastalmente non intestato ai dante causa delle Parti di cui alla presente consulenza. All'epoca della redazione della Relazione la scrivente ha compiuto le necessarie indagini presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, dove ha potuto accertare che la suddetta intestazione è da ritenersi errata: infatti, non sono state rilevate trascrizioni che attestino l'eventuale cessione della particella 271 da parte della dante causa dei [REDACTED]; inoltre, l'immobile individuato nei titoli di provenienza dell'intestatario catastale, oltre a derivare dal frazionamento di una particella non coincidente con quella oggetto della vertenza, è ubicato in una zona di Boscoreale (*contrada Marchesa*) diversa da quella dove effettivamente ricade il terreno *de quo* (*località Cirillo, contrada Cangiani*).

## 2.2. Secondo quesito

**provveda a rivisitare il progetto di divisione alla luce della presenza delle masse plurime (l'una intestata a [REDACTED] e l'altra intestata [REDACTED])**

La rivisitazione del progetto di divisione non può prescindere dalla considerazione che:

- trattasi di masse plurime;
- la proprietà comune è costituita da quattro distinti lotti;

- dalla necessità di predisporre nove quote ereditarie.

Propedeutica alla rivisitazione del progetto di divisione è la stima degli immobili, alla quale precede una breve ricognizione sugli immobili nonché sulla legittimità urbanistica. Di seguito la trattazione.

### 2.2.1. Sommatoria descrizione degli immobili

I cespiti in successione, come già descritti nel precedente elaborato, sono:

- 1) un fabbricato ubicato in Poggiomarino alla Via Scafati 80, allibrato al Catasto del comune di Poggiomarino al **foglio 17** individuato dalla **particella 212**. L'appartamento si sviluppa su un unico livello (piano terra), composto da ingresso, due cucine, due bagni di cui uno con disimpegno, e tre camere. La consistenza reale totale dell'intero immobile ammonta a **m<sup>2</sup> 487,83**.
- 2) un appezzamento di terreno ubicato in Poggiomarino alla Via Scafati, **individuato** dalla **particella 59, foglio 17**, superficie **m<sup>2</sup> 1.401**, qualità seminativo irriguo di 2<sup>a</sup> classe. La superficie effettiva risulta pari a **m<sup>2</sup> 1.290**.
- 3) un fabbricato ubicato in Boscoreale alla Via Botteghele individuato dalle particelle 573 e 574 del foglio 6 del Catasto Fabbricati di Boscoreale. È composto da piano terra e primo piano costituito da una camera, con disimpegno e bagno. Sulla corte sono ubicati due vani assimilabili ad una stalla (garage). La consistenza reale totale dell'intero immobile è pari a **m<sup>2</sup> 418,26**.

- 4) 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 m<sup>2</sup> 1.380, e **271**, estesa per m<sup>2</sup> 653, entrambe di qualità nocciolo; la superficie complessiva risulta di m<sup>2</sup> 2.033. All'attualità risulta un seminativo.

### 2.2.2. La regolarità urbanistica

Gli immobili oggetto di consulenza presentano irregolarità, come già segnalate nella Relazione del 2010.

Circa il **fabbricato ubicato in Poggiomarino** va detto che nel progetto allegato all'Autorizzazione per l'esecuzione lavori edili rilasciata a [REDACTED], genitore delle parti in causa, in data 29 luglio 1961, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da tre vani terranei e accessori alcuni vani non sono presenti, e presso gli Uffici Comunali competenti non sono state riscontrate richieste di regolarizzazione. Ad oggi risulta possibile sanare solo parte dell'immobile in ossequio a quanto stabilito di piani che disciplinano il territorio di Poggiomarino.

Per il **fabbricato ubicato in Boscoreale** non risultavano, all'epoca della redazione della Relazione, eventuali richieste/concessioni/autorizzazioni presso il Comune per la realizzazione di codesto fabbricato. Il regolamento edilizio del 1948, che dispone che per la costruzione dei fabbricati interni al centro abitato occorre la licenza edilizia, è stato valido

fino al 1967; da tale anno in poi tutte le costruzioni necessitavano del titolo abilitativo.

Il fabbricato ricadeva al di fuori del centro abitato, con costruzione in muratura tipica degli anni '50. Dal confronto tra le cartografie acquisite presso il Comune è stata rilevata una differenza tra quanto risultante nell'anno 1957, rispetto agli anni successivi (1970, 1980 e 1985): i due vani ubicati a piano terra per i quali non vi è menzione in nessun documento, pertanto va valutata l'eliminazione.

Il terreno **Poggiomarino** ricade in **ZONA E, Agricola Normale** e in parte in **ZONA B2, Residenziale Esistente**.

Il terreno **Boscoreale** è classificato **ZONA E, Agricola Normale**.

Circa le eventuali spese da sostenere per rendere commercializzabili gli immobili, nell'allegato 2 è resa una stima dei costi unitamente alla attività da compiere. Detti costi ammontano a circa € 15.000,00.

### 2.2.3. La rivisitazione del progetto di divisione

Il mandato richiede di rivisitare il progetto di divisione alla luce della presenza delle masse plurime di cui una intestata a [REDACTED] e l'altra intestata a [REDACTED].

L'[REDACTED] consta del terreno ubicato a Boscoreale individuato dalle particelle del fg.5 numeri 236, di m<sup>2</sup> 1.380 e 271 di m<sup>2</sup> 653.

La data d'inizio successione risale al 17/12/1996. Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa dalla quale emerge la consistenza della massa [REDACTED].

| De Cuius   | Data inizio successione | Immobili           | Eredi      |            | Quote      | Valore nominale |
|------------|-------------------------|--------------------|------------|------------|------------|-----------------|
| [REDACTED] | 17/12/1996              | Terreno Boscoreale | [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]      |

Come è possibile notare, è stata effettuata una stima di massima del terreno utilizzando, seppure con la dovuta cautela, come riferimento i VAM (dal 2011 inutilizzabili come comparabili) (ALLEGATO 3).

Ciò posto, il valore del terreno al 1996 ammontava a complessive Lire 30.495.000.

La quota di spettanza è stata suddivisa come segue:

1/3 al coniuge

2/3 ai figli

[REDACTED]

[REDACTED] consta della quota di 1/3 del terreno di cui all'eredità [REDACTED], del fabbricato ubicato in Poggiomarino alla Via Scafati 80, dell'appezzamento di terreno ubicato in Poggiomarino alla Via Scafati e del fabbricato ubicato in Boscoreale alla Via Botteghelle.

La data d'inizio successione risale al 03/11/2004. Di seguito viene riportata la tabella riepilogativa dalla quale emerge la consistenza della massa:

| De Cuius   | Data inizio successione | Immobili                   | Valore in Euro alla data della successione |
|------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|
| [REDACTED] | 03/11/2004              | Terreno Boscoreale per 1/3 | € 6.336,49                                 |
|            |                         | Terreno Poggiomarino       | € 81.132,08                                |
|            |                         | Fabbricato Poggiomarino    | € 206.648,70                               |
|            |                         | Fabbricato Boscoreale      | € 95.417,79                                |
|            |                         | <b>Totale</b>              | <b>€ 389.535,05</b>                        |

Istat 2009-2004: 1,113  
Istat 96 -2004: 1,207

I valori sono scaturiti da quelli registrati nel precedente elaborato, ricondotti al 2004 mediante i coefficienti ISTAT. Tale operazione non è obbiettivamente congrua, ma serve per ottenere un dato valutabile.

#### 2.2.4. La rivisitazione del progetto di divisione all'attualità

Elaborate le masse plurime, è possibile riproporre il progetto di divisione con le valutazioni attuali sia in termini economici che progettuali.

I criteri applicati per la valutazione dei beni sono stati già spiegati nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 2010. Pertanto rimandando alla lettura della Relazione citata per il dettaglio, di seguito, sinteticamente si riportano le indicazioni necessarie.

##### 2.2.4.1 L'indagine di mercato

L'indagine di mercato è stata svolta nell'ambito del territorio comunale di Poggiomarino e di Boscoreale:

dott.ssa Arianna DIVELLA - agronomo  
Via Alvino n°7, 80053 Castellammare di Stabia (NA)  
tel./fax 0818700601 e-mail: ariannadivella@gmail.com

**A) per i beni ubicati nel Comune di Poggiomarino**

L'indagine condotta, tenuto conto del numero di compravendite e di offerte di vendita, ha evidenziando che in questa zona il mercato immobiliare è poco attivo.

Per l'appartamento:

Sono stati esaminati i seguenti bollettini:

*Valori correnti del mercato immobiliare della città e provincia di Napoli – Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) e C.C.I.A.A. di Napoli II sem. 2016; per la zona A6, Vesuviano interno, zona semicentrale, il prezzo medio è 850 €/m<sup>2</sup>; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI). Nella fattispecie per abitazioni di tipo economico il valore di mercato minimo è di 560 €/m<sup>2</sup>, il massimo 850 €/m<sup>2</sup>. Le indagini di mercato hanno fatto riscontrare valori che si aggirano intorno a 750 €/m<sup>2</sup> (ALLEGATO 4).*

Per il terreno:

Dall'indagine svolta, è emerso che i valori dei terreni agricoli possono aggirarsi intorno a 20,00 euro/m<sup>2</sup>. Il terreno in esame, tuttavia, è ubicato fronte strada sulla Via Scafati. Quindi, da indagini sintetiche è emerso terreni analoghi a quello da stimare possono spuntare sul mercato prezzi compresi tra i **50,00** ed i **60,00 euro/m<sup>2</sup>** (ALLEGATO 4).

**B) per i beni ubicati nel Comune di Boscoreale**

Per l'appartamento:

Sono stati esaminati i seguenti dati:

Valori correnti del mercato immobiliare della città e provincia di Napoli – Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) e C.C.I.A.A. di Napoli II sem. 2016; per la zona A6, Vesuviano interno, zona semicentrale, il prezzo medio è 1.000 €/m<sup>2</sup>; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI). Nella fattispecie per abitazioni di tipo economico il valore di mercato minimo è di 580 €/m<sup>2</sup>, il massimo 870 €/m<sup>2</sup>. Le indagini di mercato hanno fatto riscontrare valori che si aggirano intorno a €/m<sup>2</sup> 1.200,00 (ALLEGATO 4).

Per il terreno:

Dall'indagine svolta, è emerso che terreni analoghi a quelli da stimare, possono spuntare sul mercato prezzi compresi tra i **15,00** ed i **20,00 euro/m<sup>2</sup>** (ALLEGATO 4).

#### **2.2.4.2 Il più probabile valore di mercato**

Per determinare il più probabile valore di mercato attraverso il metodo sintetico bisogna procedere alla collocazione dell'immobile interessato, al giusto scalino della scala di comparazione e poi operare le opportune correzioni (aggiunte e detrazioni), al fine di tener conto dei pregi e dei difetti che connotano l'immobile oggetto della stima.

##### **2.2.4.2.1 Terreno e Fabbricato ubicati in Poggiomarino alla Via Scafati**

###### Stima del terreno

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suolo in esame, come già ampiamente specificate nel precedente

elaborato, consentono di poter attribuire un valore medio unitario di **€/m<sup>2</sup> 55,00**.

Conseguentemente, il più probabile valore di mercato del terreno *de quo*, considerato nella sua interezza e libero da vincoli di locazione, è, in cifra tonda, pari ad **€ 76.545,00** (€/m<sup>2</sup> 55,00 x m<sup>2</sup> 1.401).

#### Stima dell'appartamento

Dal punto di vista urbanistico risultano alcuni vani dell'appartamento non regolari; dal punto di vista catastale l'immobile è suddiviso in cinque subunità.

Quindi, per procedere alla stima e alla divisione si è tenuto conto della possibilità di sanare i vani irregolari e di riverificare le sub unità catastali (cfr. ALLEGATO 2).

Presso il Comune di Poggiomarino è stato verificato che ai sensi del PRG vigente è possibile sanare "una tantum" parte delle superfici irregolari, allo stato non emergono dati circa la sanabilità dei vani cantinati.

Sulla base del calcolo effettuato in considerazione delle superfici sanabili, è emerso che la superficie netta ammonta a m<sup>2</sup> 148,00, oltre alla superficie non residenziale, come di seguito specificato:

| Tipologia                                                                           | Superficie<br>m <sup>2</sup> | Coeff. Virt. | Superficie<br>commerciale<br>m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|---------------------------------------------|
| Appartamento                                                                        | 148,00                       | 1,00         | 148,00                                      |
| Corte coperta                                                                       | 56,77                        | 0,50         | 28,39                                       |
| Corte scoperta                                                                      | 120,71                       | 0,20         | 24,14                                       |
| Corte occupata da manufatti da abbattere al netto delle nuove eventuali costruzioni | 16,38                        | 0,20         | 3,28                                        |

dott.ssa Arianna DIVELLA - agronomo  
Via Alvino n°7, 80053 Castellammare di Stabia (NA)  
tel./fax 0818700601 e-mail: ariannadivella@gmail.com

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
Causa 580/09  
Integrazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

|               |        |      |               |
|---------------|--------|------|---------------|
| Giardino      | 101,60 | 0,10 | 10,16         |
| <b>TOTALE</b> |        |      | <b>213,96</b> |

Il più probabile valore di mercato stimato è il seguente:

| INTERO IMMOBILE                            | % su valore base | Parziali    | TOTALE              |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------|
| <b>Valore base</b>                         |                  |             | <b>€ 182.225,16</b> |
| <b>AGGIUNTE:</b>                           |                  |             |                     |
| ubicazione ed accesso                      | 10               | € 18.222,52 |                     |
| comodità per il posto auto                 | 8                | € 14.578,01 |                     |
|                                            |                  |             | <b>€ 32.800,53</b>  |
| <b>DETRAZIONI:</b>                         |                  |             |                     |
| per appetibilità (sup. eccessiva)          | 3                | € 5.466,75  |                     |
| per stato manutentivo e assenza imp. risc. |                  | € 38.000,00 |                     |
|                                            |                  |             | <b>€ 43.466,75</b>  |
|                                            |                  |             | <b>€ 171.558,93</b> |

detto valore scaturito, pari a **€ 171.550,00** ammonta a circa

**€/m² 800,00.**

**2.2.4.2.2 Terreno ubicato in Boscoreale, località Cirillo e Fabbriato di Via Botteghele**

Stima del terreno

Le caratteristiche intrinseche del fondo risultano cambiate poiché è stato estirpato il nocciolo. All'attualità il fondo risultava incolto. Tentuto conto di quanto evidenziato nel precedente elaborato e di quanto riferito innanzi, la scrivente ritiene che un valore congruo del prezzo di mercato possa attestarsi pari ad €/m² 18,00.

Pertanto, il valore di mercato può essere così calcolato, con riferimento all'attualità:

$$m^2 2.033 \times €/m^2 18,00 = € 37.271,66$$

Il più probabile valore di mercato del terreno *de quo* ammonta a **€ 37.250,00** in c.t..

Stima dell'appartamento

dott.ssa Arianna DIVELLA - agronomo  
Via Alvino n°7, 80053 Castellammare di Stabia (NA)  
tel./fax 0818700601 e-mail: ariannadivella@gmail.com

Anche per questo fabbricato è stata riscontrata la presenza di vani non regolari, per i quali, tuttavia, non risulta la possibilità di regolarizzare. La stima, quindi, è stata operata al netto delle superfici in parola.

Conseguentemente il valore della superficie commerciale su cui operare è pari a **m<sup>2</sup> 123,24** oltre alla superficie della corte che ammonta a com a **m<sup>2</sup> 300** (al lordo delle superfici dei vani da eliminare):

| Tipologia     | Superficie<br>m <sup>2</sup> | Coeff. Virt. | Superficie commerciale<br>m <sup>2</sup> |
|---------------|------------------------------|--------------|------------------------------------------|
| Appartamento  | 123,24                       | 1,00         | 123,24                                   |
| Corte         | 300,00                       | 0,20         | 60,00                                    |
| <b>TOTALE</b> |                              |              | <b>183,24</b>                            |

Tenuto conto del valore base stimato:

| Dati scaturiti da:    | €/m <sup>2</sup> |
|-----------------------|------------------|
| Indagine di mercato   | € 1.200,00       |
| OMI                   | € 725,00         |
| BIN                   | € 1.000,00       |
| <b>Valore stimato</b> | <b>€ 975,00</b>  |

sono state applicate le aggiunte e le detrazioni:

| IMMOBILE BOSCOREALE                                                               | % su<br>valore<br>base | Parziali    | TOTALE              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|---------------------|
| <b>Valore base</b>                                                                |                        |             | <b>€ 178.659,00</b> |
| <b>DETRAZIONI:</b>                                                                |                        |             |                     |
| per stato manutentivo, assenza imp. risc., conformazione e distribuzione ambienti | 30                     | € 53.597,70 | <b>€ 53.597,70</b>  |
|                                                                                   |                        |             | <b>€ 125.061,30</b> |

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento *de quo*, considerato nella sua interezza e libero da vincoli di locazione, è, in cifra tonda, pari ad **€ 125.000,00**, cui corrisponde un valore unitario di circa **€ 682,50/m<sup>2</sup>**.

### 2.2.4.3 IL PROGETTO DI DIVISIONE

Sulla scorta di quanto elaborato è possibile redigere il progetto di divisione partendo dai seguenti capisaldi:

- la proprietà comune è costituita da quattro distinti lotti,
- è necessario predisporre nove quote ereditarie.

Gli immobili, come riferito nel precedente elaborato, non risultano comodamente divisibili; infatti la divisione degli stessi darebbe luogo ad unità immobiliari scarsamente funzionali rispetto all'intero, nonché la costituzione di servitù a carico di alcune porzioni.

Il compimento delle divisioni comporterebbe un ulteriore aggravio di spese.

Tuttavia, 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.

Ciò posto, è stata valutata la possibilità di suddividere gli immobili in sub unità tenendo conto altresì dell'aggravio di spese che tali attività comporteranno (cfr. ALLEGATO 2).

#### 2.2.4.3.1 Proposta di suddivisione immobili Poggiomarino

Procedendo per gradi, per quanto riguarda il **terreno** va riferito che esso potrebbe essere suddiviso in due unità comuni ed indivise oppure verosimilmente potrebbe essere frazionato ottenendo unità con superfici della misura di circa m<sup>2</sup> 700 ognuna<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> DPR 380/01 art. 30 comma 10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17

Con riferimento **all'appartamento**, invece, è stato ipotizzato di suddividere l'immobile in due piccoli appartamenti aventi ognuno la superficie residenziale lorda di m<sup>2</sup> 74 (individuati come Corpo A e Corpo B nell'allegato 5) oltre alla superficie non residenziale che è stata attribuita ad ognuno di essi, come risulta dal progetto allegato sotto il numero 5 alla presente consulenza (il fabbricato ricade in zona B2, Residenziale Esistente del PRG)(il progetto di massima è stato redatto dall'ing. Acanfora e condiviso dalla scrivente e dall'ing. Tabacco).

Ovviamente, è indispensabile rivedere la valutazione dell'immobile.

Nell'allegato 5 sono rese le tabelle dalle quali emergono i dati relativi al calcolo delle superfici, delle superfici commerciali, del valore attribuito alle due unità ed il progetto.

#### 2.2.4.3.2 **Proposta di suddivisione immobili Boscoreale**

Il **terreno** ubicato alla località Cirillo è già costituito da due particelle, pertanto ognuna di esse costituirà un'unità, ancorchè di misura differente.

Circa **l'appartamento**, ve riferito che trattasi anche in questo caso di due sub unità.

Nell'allegato 6 è stato ipotizzato di suddividere l'immobile in due piccoli appartamenti in funzione della loro individuazione

marzo 1985, e **non si applicano comunque alle divisioni ereditarie**, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

dott.ssa Arianna DIVELLA - agronomo  
Via Alvino n°7, 80053 Castellammare di Stabia (NA)  
tel./fax 0818700601 e-mail:ariannadivella@gmail.com



catastale, al lordo delle superfici occupate dagli immobili da eliminare. I calcoli sono resi, come detto, nell'allegato 6.

### 2.2.4.3.3 Il progetto

Il patrimonio ereditario dei germani [REDACTED] è costituito dai seguenti cespiti identificati e stimati nei paragrafi precedenti:

| [REDACTED]             | Individuazione  | Consistenza in mq | Valore in €         |
|------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| Terreno Boscoreale     | Fg 5 p.lla 236  | 1.380,00          | € 25.300,00         |
| Terreno Boscoreale     | Fg 5 p.lla 271  | 653,00            | € 11.971,66         |
| Corpo A Boscoreale     | fg 6 p.lla 573  | 81,89             | € 55.889,93         |
| Corpo B Boscoreale     | fg 6 p.lla 574  | 101,35            | € 69.171,38         |
| Terreno Poggiomarino A | fg 17 p.lla 59  | 700,00            | € 38.245,18         |
| Terreno Poggiomarino B | fg 17 p.lla 59  | 701,00            | € 38.299,82         |
| Corpo A Poggiomarino   | fg 17 p.lla 212 | 118,39            | € 100.974,49        |
| Corpo B Poggiomarino   | fg 17 p.lla 212 | 95,58             | € 78.051,20         |
|                        |                 |                   | <b>€ 417.903,64</b> |

Il valore totale corrisponde ad euro (in cifra tonda) **417.900,00**. Di conseguenza ad ogni erede corrisponde un valore nominale **€ 46.433,74**, mentre il valore effettivo, in virtù del differente valore intrinseco dei cespiti, è determinato nel modo seguente:



|                     | VALORE<br>NOMINALE (1/9<br>del patrimonio) | VALORE EFFETTIVO       |                 |              |                     |                     |
|---------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------|---------------------|---------------------|
|                     |                                            | Cespite Attribuito     |                 |              | Conguaglio in €     |                     |
|                     |                                            | Descrizione            | Individuazione  | Valore in €  | Dare                | Avere               |
| Quota 1             | € 46.433,74                                | Terreno Boscoreale     | Fg 5 p.IIa 236  | € 25.300,00  |                     | € 21.133,74         |
| Quota 2             | € 46.433,74                                | Terreno Boscoreale     | Fg 5 p.IIa 271  | € 11.971,66  |                     | € 34.462,07         |
| Quota 3             | € 46.433,74                                | Corpo A Boscoreale     | fg 6 p.IIa 573  | € 55.889,93  | € 9.456,19          |                     |
| Quota 4             | € 46.433,74                                | Corpo B Boscoreale     | fg 6 p.IIa 574  | € 69.171,38  | € 22.737,64         |                     |
| Quota 5             | € 46.433,74                                | Terreno Poggiomarino A | fg 17 p.IIa 59  | € 38.245,18  |                     | € 8.188,56          |
| Quota 6             | € 46.433,74                                | Terreno Poggiomarino B | fg 17 p.IIa 59  | € 38.299,82  |                     | € 8.133,92          |
| Quota 7             | € 46.433,74                                | Corpo A Poggiomarino   | fg 17 p.IIa 212 | € 100.974,49 | € 54.540,75         |                     |
| Quota 8             | € 46.433,74                                | Corpo B Poggiomarino   | fg 17 p.IIa 212 | € 78.051,20  | € 31.617,46         |                     |
| Quota 9             | € 46.433,74                                |                        |                 |              |                     | € 46.433,74         |
| <b>€ 417.903,64</b> |                                            | <b>€ 417.903,64</b>    |                 |              | <b>€ 118.352,03</b> | <b>€ 118.352,03</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Va altresì ribadito che i costi da sostenere per la "regolarizzazione" dei cespiti sono stati stimati ed riportati nella tabella di cui all'allegato 2.

### 3. OSSERVAZIONI DI PARTE

In ossequio a quanto richiesto dal mandato, la scrivente ha inoltrato alle Parti a mezzo PEC la Bozza della Relazione (ALLEGATO 7).

L'Ing. Acanfora, per conto delle [REDACTED], si è avvalso di tale facoltà (ALLEGATO 8).

Il CTP di Parte, accogliendo nel complesso la Relazione della Consulente, rileva che andrebbero inseriti nei calcoli anche il rendiconto relativo all'occupazione dell'immobile di Via Scafati da parte di [REDACTED], atteso che egli ha occupato l'immobile fino al mese di giugno 2017. Stima il valore di

- detta occupazione in complessivi € 64.891,60, di cui
- o € 32.421,60 derivanti dal calcolo operato dalla Consulente nel precedente elaborato del 2010
  - o € 32.470,00, stimati dallo stesso sulla base dei valori OMI, per l'occupazione per il periodo dicembre 2004 - giugno 2017.

In merito a tale osservazione la scrivente evidenzia che l'argomento locazione non risulta oggetto di mandato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 4. RIEPILOGO

Si riepilogano di seguito gli elementi più salienti della presente consulenza, rinviando alla lettura dei paragrafi che precedono per il puntuale espletamento del mandato.

- Il patrimonio ereditario dei [REDACTED] composto da: un fabbricato ubicato in Poggiomarino alla Via Scafati 80, un appezzamento di terreno ubicato in Poggiomarino alla Via Scafati, un fabbricato ubicato in Boscoreale alla Via Botteghele, un appezzamento di terreno ubicato in Boscoreale alla località Cirillo.
- I nove germani [REDACTED] sono titolari di una **quota pari ad 1/9** del suddetto patrimonio.
- Le errate annotazioni catastali sono state segnalate nel paragrafo 2.1 ed afferiscono al numero del foglio di mappa dei fabbricati ubicati in Poggiomarino, all'individuazione numerica delle particelle del fabbricato e del terreno ubicati in Boscoreale.
- La massa immobiliare oggetto di divisione deriva da masse plurime:
  - eredità [REDACTED] [REDACTED]: terreno ubicato in Boscoreale,
  - eredità [REDACTED] [REDACTED]: terreno ubicato in Poggiomarino, e i due fabbricati.
- La rivisitazione del progetto di divisione ha determinato anche la suddivisione degli stessi in quote, con i seguenti valori:

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
Causa 580/09  
Integrazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

|  | Individuazione         | Consistenza in mq | Valore in € |
|--|------------------------|-------------------|-------------|
|  | Terreno Boscoreale     | Fg 5 p.lla 236    | 1.380,00    |
|  | Terreno Boscoreale     | Fg 5 p.lla 271    | 653,00      |
|  | Corpo A Boscoreale     | fg 6 p.lla 573    | 81,89       |
|  | Corpo B Boscoreale     | fg 6 p.lla 574    | 101,35      |
|  | Terreno Poggiomarino A | fg 17 p.lla 59    | 700,00      |
|  | Terreno Poggiomarino B | fg 17 p.lla 59    | 701,00      |
|  | Corpo A Poggiomarino   | fg 17 p.lla 212   | 118,39      |
|  | Corpo B Poggiomarino   | fg 17 p.lla 212   | 95,58       |

**€ 417.903,64**

→ Per quanto riguarda la regolarità edilizia dei fabbricati in oggetto, si evidenzia che alcuni vani risultano irregolari, di tanto la scrivente ha tenuto conto ai fini della stima redigendo un foglio di calcolo stima costi.

\*\*\*

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

In fede

Castellammare di Stabia, 4 dicembre 2017

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



## 5. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – VERBALI

ALLEGATO 2 – COSTI

ALLEGATO 3 – VAM 1996

ALLEGATO 4 – OMI e BIN e indagini di mercato

ALLEGATO 5 – APPARTAMENTO POGGIOMARINO

ALLEGATO 6 – APPARTAMENTO BOSCOREALE

ALLEGATO 7 – INVIO BOZZA

ALLEGATO 8 – OSSERVAZIONI ING. ACANFORA

