

Andrea Casillo
Perito Edile

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

V[^] SEZIONE

Giudice dott. Gabriele MONTEFUSCO

Giudizio: divisione endoexecutiva promossa dalla
contro il signor

+ 2 - R.G. 23047/2021

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 49575035 - 80142 Napoli
Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)



premessa

Con la notifica dell'ordinanza emessa il 31 maggio 2021 dal G.E. dott. Gabriele MONTEFUSCO, con la quale veniva disposta la divisione dei beni di cui alla procedura esecutiva n. 167/2012, pignorati per la sola quota, comune ed indivisa, di proprietà del signor Omissis , la Omissis , rappresentato e difeso dall'avvocato Omissis oggi sostituito dagli avvocati Omissis e Omissis , citava in giudizio avanti alla 5^ sezione del Tribunale Civile di Napoli, i seguenti soggetti comproprietari:

- Omissis
- Omissis
- Omissis
- Omissis

affinché si procedesse alla divisione dei beni pignorati per la sola quota di proprietà del signor Omissis

Aderirono alla richiesta di divisione, con regolare comparsa di costituzione i seguenti soggetti comproprietari:

- la signora Omissis (*proprietaria della quota di 305/000 in comune ed indiviso dell'intera massa dei beni pignorati*) rappresentata e difesa dall'avv. Omissis , il quale chiede l'assegnazione della quota di proprietà in favore della propria assistita mediante il frazionamento del fondo pignorato, asserendo che di fatti i beni sono già divisi in tre quote ben identificate e nel possesso dei diversi comproprietari, rinviando, per la identificazione delle diverse quote, ad una scrittura privata con allegata planimetria con la quale i diversi comproprietari si assegnano le quote di spettanza;
- il debitore esecutato signor Omissis (*proprietario della quota di 399/000 in comune ed indiviso dell'intera massa dei beni pignorati*), il quale rappresentato e difeso dall'avv. Omissis , dichiara di intervenire per seguire le fasi del processo e di valutare il bonario componimento con riferimento alle modalità di divisione;
- i signori Omissis e Omissis (*comproprietari della quota di 296/000 in comune ed indiviso dell'intera massa dei beni pignorati*), rappresentati e difesi congiuntamente dagli avvocati



Omissis e Omissis, i quali nel costituirsi dichiarano di non opporsi alla divisione e che gli venga attribuita la quota in natura a loro spettante e/o assegnazione dell'intero bene al comproprietario che lo richieda.

Con la stessa ordinanza, il Giudice, riconosciuta e dichiarata la comproprietà degli immobili pignorati, dispose la divisione dei beni secondo le quote di proprietà ed i criteri di legge, e l'acquisizione del fascicolo dell'esecuzione immobiliare RGE 167/2012 e di tutta la documentazione ad esso allegato ivi incluse la relazione di consulenza tecnica e la documentazione ipocatastale.

Successivamente, con ordinanza del 27 aprile 2022 resa a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 19 aprile 2022, dispose la nomina di consulente tecnico d'ufficio per il sottoscritto perito edile Andrea Casillo iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, con studio in Afragola alla Via Romolo Murri, 25 ex 21, formulando l'incarico di seguito indicato.

Il 6 dicembre 2022 fu depositata la relazione di consulenza tecnica inerente la verifica dello stato dei luoghi, la verifica della indivisibilità e l'accertamento degli elementi fisici e giuridici inequivocabili che al momento non consentivano la stima del bene.

Alle udienze successive (10 gennaio e 2 maggio 2023) tenuto conto della manifestazione del creditore circa la volontà di dare impulso al processo, fu disposto che il sottoscritto procedesse ad effettuare il rilievo tacheometrico del terreno in modo da accertare la superficie reale del fondo in questione per poi procedere alla stima del compendio alla luce delle questioni indicate nella relazione depositata.



accessi

L'inizio delle operazioni peritali avvenne il 20 maggio 2022, come fissato con comunicazione PEC del 6 maggio 2022; le stesse furono necessarie ad effettuare la verifica dello stato dei luoghi e per accertare eventuali modifiche di quanto accertato in sede di redazione delle perizia di stima in fase esecutiva.

Durante il sopralluogo, espletati gli adempimenti preliminari, fu eseguito il riscontro dello stato dei luoghi con quello cristallizzato nel corso degli accessi effettuati per la redazione della stima in sede esecutiva, riscontrando che nessun intervento modificativo era stato realizzato.

Il 22 maggio 2023, previo avviso alle parti a mezzo PEC dell'8 maggio 2023, furono riprese le operazioni peritali per effettuare i rilievi planimetrici necessari a determinare le superfici reali del fondo, quelle destinate a strada (*in uso oltre che ai comproprietari, anche ai fondi limitrofi*), l'area su cui grava la servitù di passaggio a favore del fondo limitrofo identificato con la particella n. 95, l'identificazione dei confini reali oltre che degli sconfinamenti subiti dal suolo per cui è causa; al sopralluogo parteciparono il geom. Omissis CTP del comproprietario signora Omissis nonché i collaboratori del sottoscritto ing. Omissis ed il perito edile Omissis



espletamento del mandato

esaminati gli atti ed i luoghi di causa, previa eventuale conferma della abusività e non sanabilità della costruzione ivi esistente, effettuata la stima del compendio immobiliare, dica se gli immobili risultano comodamente divisibili e se sia attribuibile ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura; in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali;

Dallo studio degli atti di causa e della verifica della provenienza del bene in favore degli odierni comproprietari, si evince che lo stesso pervenne con atto di compravendita redatto dal notaio Salvatore Sica del 29 dicembre 1995 rep. 95910, nella sua originaria consistenza ed identificativo catastale, ai signori:

- per la quota di 399/000 dell'intero
- per la quota di 305/000 dell'intero;
- per la quota di 50/000 dell'intero;
- per la quota di 246/000 dell'intero.

Successivamente i signori e gli eredi del signor decisero di vendere la loro quota di proprietà ai signori che l'acquistarono con atto per notaio Filippo Improta da Napoli del 4 dicembre 1996 rep. 85331.

Sul terreno pervenuto ai condividenti, originariamente riportato in catasto del Comune di Marano di Napoli con gli identificativi foglio 23, particella 110, è stata realizzata, abusivamente, una costruzione composta da tre ambienti comunicanti tra loro, un piccolo bagno, un cucinotto ed una ampia sala da pranzo.

Dalla lettura dell'atto di proprietà in favore dei signori del 2006, non si rileva la presenza sul suolo, dell'abuso edilizio già denunciato in Comune di Marano con la presentazione della istanza di condono del 10 dicembre 2004, protocollo n. 31946, abuso edilizio che al momento rendeva in commerciabile l'intera consistenza immobiliare.

Il piccolo manufatto, risulta accatastato come abitazione urbana, in difformità sia rispetto alla sua consistenza reale (*sul posto presenta una superficie calpestabile di circa 68 mq mentre in catasto è rappresentata una superficie calpestabile di circa 92 mq. con l'aggiunta di un'ulteriore ambiente inesistente*) che alla sua effettiva destinazione, in realtà la costruzione è legata alla conduzione del fondo agricolo composto da una porzione del terreno in questione e dalla confinante particella 95 di proprietà della signora (comproprietaria del fondo per cui è causa).



Per la costruzione del manufatto in assenza di titolo edilizio abilitativo, la comproprietaria, signora _____ il 10 dicembre 2004, inoltrò al Comune di Marano istanza di Condono edilizio ai sensi della legge 326/03 assunta al protocollo n. 31946 per la sanatoria di una abitazione avente una superficie utile di 93,68 mq..

Attualmente la pratica di condono è in fase istruttoria e non è stato ancora completato il percorso amministrativo, il quale non potrà che comportare il rigetto dell'istanza.

A seguito dell'accatastamento del manufatto (16 aprile 2008) il terreno pervenuto ai diversi comproprietari (foglio 23, particella n. 110) subì una variazione catastale di aggiornamento che ha comportò il frazionamento e la modifica dell'identificativo originario, oggi le due distinte porzioni derivate (il fabbricato ed il residuo terreno) sono riportate in catasto con i seguenti identificativi:

- terreno - foglio 23, particella 1948, qualità bosco ceduo, superficie mq. 6754;
- fabbricato - foglio 23, particella 1949, sub 1, categ. A/3, cl. 3, cons. vani 5;

L'esito negativo ed il rigetto della richiesta di condono sono certi, tenuto conto che l'area su cui sorge il manufatto è sottoposta a vincolo idrogeologico e quindi nessun manufatto realizzato ex novo potrà mai essere sanato, così come previsto dalla stessa legge 326/03, art. 32, comma 27, lettera D, principio recentemente confermato da due sentenze del Consiglio di Stato (sentenze nn. 6140/2021 e 6519/2022).

A complicare ancora di più la situazione intervengono fattori negativi determinanti nel diniego che di seguito si riassumono:

- la domanda di condono è viziata dalle discrasie (*sostanziali e non formali*) che si rilevano dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato nella stessa, in pratica è stato chiesto il condono per un corpo di fabbrica più grande di quello esistente;
- l'esplicita esclusione dal condono degli immobili ad uso diverso dalle abitazioni è espressamente prevista dalla Legge 326/03 (*sul posto non esiste una vera abitazione ma locali legati alla conduzione del fondo*);



- **lo stato dei luoghi attuale può essere configurato come lottizzazione abusiva** in funzione di due particolari condizioni che lo caratterizzano, la prima concerne il fatto che sul confine sud e per tutta la sua lunghezza di circa 175 mt., è stata realizzata una strada che partendo dalla viabilità comunale consente l'accesso oltre che al bene in questione, anche ad altri fabbricati estranei alla vicenda giudiziaria di cui alla presente, la superficie utilizzata per la realizzazione della strada è stata scorporata dal fondo (*la strada è di libero transito, il fondo residuo, in possesso esclusivo dei comproprietari, è recintato autonomamente*), mentre la seconda riguarda il frazionamento della superficie su cui insiste il fabbricato che ha costituito le due particelle 1948 e 1949 in luogo dell'originaria particella n. 110, fatto che certifica l'avvenuta lottizzazione abusiva.

Alla luce di ciò, si può senza dubbio alcuno, affermare che **il manufatto realizzato abusivamente, non è condonabile**.

la consistenza residua del terreno libero (*al netto della strada e del fabbricato*), stante le norme urbanistiche vigenti, **non è ufficialmente divisibile** in quanto le aree in questione ricadono, rispetto al PRG vigente in zona B/21 sottozana C/3-D, il cui sviluppo era sottoposto ai piani attuativi della lottizzazione convenzionata dell'intero Ambito Territoriale Omogeneo, ambito di cui sono esaurite le volumetrie ed i termini di attuazione sono scaduti.

Con i vincoli urbanistici decaduti e non rinnovati il suolo oggetto della presente, va assimilato alle aree agricole ordinarie in quanto l'ambito territoriale ove è allocato, è privo di opere di urbanizzazione primarie e secondarie che gli avrebbero consentito in alternativa il rilascio di un titolo abilitativo singolo; ciò è ancor più negato dal fatto che il terreno oggetto di divisione, subisce anche i dettati della convenzione stipulata l'11 settembre 1980 tra il Comune di Marano di Napoli e l' Omissis S.p.A. (*originario proprietario del bene*) con la quale fu stabilito che la capacità edificatoria ad esso attribuita dal PRG veniva trasferita a favore di altri suoli confinanti di proprietà della stessa società immobiliare (*convenzione espressamente citata nel titolo di provenienza in favore degli attuali comproprietari*).

Tale attribuzione, di fatto, ha svuotato il bene dalla sua potenzialità edificatoria, rendendolo ininfluenza rispetto agli standard urbanistici di zona ed assimilabile esclusivamente ad area agricola.



Rispetto alla possibilità di procedere alla divisione del bene, è necessario far presente che nel corso dell'accesso, tenutosi il 29 giugno 2022, l'avv. _____ difensore della signora _____ nel prendere atto che la lottizzazione del suolo di cui è pignorata la quota in capo al comproprietario signor _____ non è realizzabile, ha dichiarato di rinunciare alla divisione invitando il sottoscritto a procedere alla stima del compendio pignorato come disposto dal Giudice (cfr. verbale d'accesso).



risultanze del rilievo planimetrico

Il rilievo tacheometrico del fondo oggetto di causa, la cui esecuzione fu autorizzata con provvedimenti resi alle udienze dell' 8 marzo e 2 maggio 2023, ha consentito di accertare che lo stato dei luoghi del bene pignorato oggetto di divisione, ha subito trasformazioni e sconfinamenti che ne hanno modificato le dimensioni riportate nel titolo di provenienza ed in catasto, in particolare è stato accertato quanto segue:

- la realizzazione della strada che si apre dal civico n. 53 di Via del Mare dove è posto l'accesso al fondo in questione ed a svariati altri fabbricati e terreni anche di proprietà di terzi estranei, (*strada prevista e richiamata dal titolo di provenienza in favore del debitore e dei comproprietari tutti*), ha comportato l'utilizzo e quindi la riduzione della consistenza originaria di 1.145,00 mq. circa;
- il fondo ha subito anche uno sconfinamento sul confine sud (*lungo la strada*) di mq. 480 circa, a favore del complesso edilizio denominato "Parco delle Ginestre" identificato in catasto foglio 23 particelle nn. 1461 e 2186, la genesi di detto sconfinamento è attribuibile al fatto che in origine sia il terreno in questione che quello del Parco delle Ginestre appartenevano entrambi alla Omissis la quale procedette alla realizzazione delle opere di trasformazione urbana presenti in zona ed in particolare del muro di confine/contenimento del terrapieno dove insiste il complesso edilizio;
- un ulteriore sconfinamento, di circa 205 mq., è stato accertato sul confine ovest, sud-ovest in favore del lotto di terreno edificato riportato in catasto al foglio 23, particella n. 91 ed a discapito del bene per cui è causa;
- a circa 130 mt. dall'incrocio tra la strada di accesso realizzata e la via del Mare civico 53, in direzione est, sul confine sud dell'area, sono stati realizzati il varco di accesso al fondo e la rampa carrabile che consente l'accesso al bene e sulla quale viene esercitata la servitù di passaggio a favore della confinante particella 95 (*estranea alla vicenda giudiziaria - servitù di passaggio costituita nel titolo di provenienza in capo al debitore ed ai comproprietari ed indicata all'ultimo capoverso del punto A dell'art. 2*);



- la rampa carrabile d'ingresso su cui viene esercitata la servitù di passaggio a favore del fondo limitrofo (*particella n. 95 di proprietà esclusiva della signora* Omissis), ha una superficie di 240,00 mq. circa;
- **l'area residuale libera**, del fondo pignorato per la quota di 399 millesimi in danno del comproprietario Omissis in possesso del debitore e dei comproprietari tutti, al netto delle porzioni occupate per sconfinamenti da parte dei vicini confinanti, della porzione utilizzata per la strada di ingresso e di quella su cui viene esercitato la servitù a favore del fondo limitrofo **è pari complessivamente a mq. 5.080,00 circa**;
- la stradina di campagna segnata sulla mappa, posta sul confine nord, nord-est del terreno è risultata essere, invece, un viottolo interpoderale di campagna, che serviva i vari fondi della zona, in epoca non recente, dopo le lottizzazioni che hanno portato all'attuale conformazione urbanistica (*strade private di lottizzazione e vari fabbricati*), fu abolito, per cui i fondi confinanti su cui insisteva sono rientrati in possesso ogni uno della loro quota.

E' opportuno, per completezza descrittiva, far presente che morfologicamente il fondo in questione non è del tutto pianeggiante, lo stesso presenta tre ampie zone con diverse quote altimetriche (*tutte sottoposte alla quota d'ingresso di Via del Mare*), in particolare:

- la strada privata d'ingresso (*ricavata dalla maggiore consistenza del suolo per cui è causa*) è in pendenza, davanti al cancello che immette nel terreno, la quota altimetrica è inferiore di oltre 3 mt rispetto a quella di Via del Mare (*civico 53*);
- la rampa d'ingresso al fondo, partendo dal cancello, scende di circa 3,5 mt. fino a raggiungere il piano di campagna di una vasta porzione composta dal fabbricato e dall'area ad est dello stesso;
- ad ovest del fabbricato, oltre la rampa è presente una porzione del fondo di circa 2.400,00 mq. completamente invasa da rovi, cespugli e vegetazione spontanea che la rende impraticabile ed inaccessibile, la porzione presenta la quota altimetrica più alta di circa 2 mt. rispetto al piano di campagna;
- la terza ed ultima porzione del fondo, con una estensione di circa 1.200,00 mq. presenta la quota altimetrica sottoposta di circa 2,0 mt alla via Del Mare, la stessa,



allocata nella estremità ovest del fondo, è stata recentemente liberata dalla vegetazione spontanea.

valutazione dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima;

I beni in questione, sono posti, in una zona periferica del territorio di Marano di Napoli sul versante nord-ovest della zona collinare dei camaldoli in prossimità dell'area protetta del "Parco delle Colline di Napoli" in un ambito territoriale irrimediabilmente compromesso dall'abusivismo edilizio, dalle cave di tufo, in parte dismesse ed abbandonate, le quali oltre a determinare una grave fragilità idrogeologica, ne hanno tradito e compromesso irrimediabilmente, l'originaria vocazione agricola e l'eccellente coltivazione frutticola che caratterizzava l'intero versante fino a farlo denominare comunemente "la collina dei ciliegi".

L'ambito territoriale presenta le caratteristiche specifiche delle zone estremamente periferiche con una bassa densità abitativa e la presenza di insediamenti misti, abitativi, produttivi e commerciali sviluppatasi lungo l'asse viario principale che collega la provincia nord con la zona ospedaliera della città di Napoli, appena a ridosso della viabilità intercomunale la zona è caratterizzata dalla presenza di molte strutture edilizie mai ultimate oppure complete ma prive di qualsiasi opera di urbanizzazione, in un contesto che ben testimonia l'edificazione incontrollata ed abusiva delle periferie.

Tenuto conto della destinazione d'uso, della tipologia, dell'allocazione degli accessori, delle pertinenze e delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato, **il grado di recettività del mercato dei beni pignorati risulta essere mediocre.**

Tanto premesso, considerato che lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il prezzo minimo di vendita in relazione al grado di appetibilità, considerato che il fondo non è, per gran parte, immediatamente fruibile per l'uso agricolo a cui è destinato (*il terreno presenta una ampia porzione, circa 3.600,00 mq. sui complessivi 5.080,00 da pulire e bonificare*) e che non è in condizione di produrre reddito nell'immediato e nel prossimo futuro, ragione per cui non fornisce elementi reali da utilizzare per la capitalizzazione dei redditi e quindi poter elaborare una stima scientifica, si è ritenuto opportuno determinare il più probabile valore di mercato utilizzando il solo metodo di mercato, tenendo conto dei valori di beni simili nella stessa zona, oggetto di recenti compravendite utilizzando anche offerte di vendita reperibili presso operatori specializzati.



La tipologia del terreno, le sue scarse dimensioni, l'ambito territoriale e le trasformazioni che nel tempo ha subito, non consentono, per la determinazione del valore di mercato, l'utilizzo dei dati contenuti nelle tabelle Regionali dei Valori Fondiari Medi Unitari né quelle dei valori fondiari del CREA tenute presso il Ministero delle Politiche Agricole.

determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili e nella stessa zona della città di Marano di Napoli, il cui prezzo è oscillato nella forbice, tra 40,00 e 70,00 € al mq. di superficie fruibile, differenze dovute al diverso grado di utilizzo, all'ampiezza, alla localizzazione, alla vicinanza di pozzi per l'irrigazione ecc., non tralasciando il fatto che gli interessati all'acquisto, prima di iniziare le coltivazioni e/o l'impianto di nuovi alberi da frutta, debbano procedere alla pulizia del fondo; nella zona di cui si discute, una delle variazioni economiche più importanti è dovuta alla posizione del terreno rispetto alla strada principale (*nel caso di specie il prezzo unitario salirebbe se il terreno confinasse ed avesse accesso direttamente da Via del Mare*).

Per la determinazione del valore di mercato non si tiene conto della presenza del piccolo fabbricato abusivo non sanabile, il quale come già anticipato, per le condizioni urbanistiche e le sue caratteristiche tipologiche, non potrà mai essere utilizzato come abitazione anzi, appena sarà respinta l'istanza di condono, il piccolo fabbricato dovrà essere demolito per evitare l'acquisizione al patrimonio indisponibile del comune; ragione per cui nel computo delle superfici sarà considerata la sua sola area di sedime.

La superficie complessiva realmente utilizzabile viene considerata al netto della strada e della rampa di accesso in quanto queste aree non possono avere utilizzo esclusivo e/o altro uso, stante le servitù di passaggio a favore di terzi, come pure le aree occupate da terzi estranei, le quali sono irrecuperabili, in quanto inglobate in consistenze da cui non è facile estrapolarle (*la più grande è sul confine sud tra la strada di penetrazione ed il confinante parco, anche se recuperata non sarebbe accorpabile al fondo residuo*).



Considerata, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che il fondo in questione, per il mercato immobiliare della zona, ha un valore di 55,00 € al mq. di superficie realmente utilizzabile anche in relazione alle proposte di vendita presenti in rete per terreni agricoli posti nella stessa zona.

Alla luce di ciò, il valore di mercato del suolo oggetto della presente è pari in cifra tonda ad € 280.000,00 (*superficie reale mq. 5.080,00 x €/mq 55,00 = € 279.400,00*).

Il valore dell'unità immobiliare, come determinato, tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano attualmente l'immobile, con particolare attenzione alla presenza della servitù di passaggio in favore del fondo confinante identificata in catasto con la particella n. 95 di proprietà della signora Omissis ai vincoli urbanistici, allo stato dei luoghi ed allo stato di possesso.



osservazioni e/o note tecniche di parte

In data 21 settembre 2023 è stata inviata a tutte le parti costituite nel processo, a mezzo PEC, copia della bozza della relazione di consulenza tecnica redatta.

Ad oggi, 12 ottobre 2023 il termine di 20 gg. assegnato dal Giudice è scaduto senza che pervenissero note e/o osservazioni da nessuna delle parti.



Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto di seguito riassume tutti gli elementi essenziali ed univoci in relazione all'incarico conferito accertati:

1. oggetto del processo di divisione endoesecutiva di cui alla presente è il terreno con entrostante fabbricato posto nel Comune di Marano di Napoli alla Via del Mare altezza civico 53, riportato in catasto con gli identificativi il terreno al foglio 23, particella 1948, qualità bosco ceduo, superficie mq. 6.754 ed il fabbricato foglio 23, particella 1949, sub 1, categ. A/3, cl. 3, cons. vani 5;
2. i beni sono di proprietà comune ed indivisa dei seguenti soggetti;
 - Omissis per la quota di 399/000 dell'intero
 - Omissis per la quota di 305/000 dell'intero;
 - Omissis per la quota di 50/000 dell'intero;
 - Omissis per la quota di 246/000 dell'intero.
3. l'intera consistenza originariamente avente una superficie nominale di mq. 7.030, è gravato da due servitù di passaggio a favore di fondi limitrofi (*entrambe rilevabili dal titolo di provenienza*), la prima riguarda la costituzione della strada che si diparte dal civico 53 di Via del Mare ed è lunga quanto tutto il confine sud per una larghezza di mt. 6 sulla quale hanno il diritto di passaggio oltre che i comproprietari del bene in questione, anche l' Omissis S.p.A. ed suoi aventi causa, la seconda consiste nel consentire l'accesso, attraverso il fondo in questione, al terreno limitrofo identificato in catasto al foglio 23 particella n. 95;
4. le verifiche urbanistiche hanno consentito di accertare che il fabbricato costruito su parte dell'originario terreno è totalmente abusivo e non sanabile e che il terreno residuale non è divisibile;
5. la indivisibilità del terreno per cui è causa non consente di attribuire ai condividenti una porzione omogenea dei beni;
6. i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi hanno fatto accertare quanto segue:



- la superficie occupata da terzi estranei a causa di sconfinamenti sul confine sud è pari a mq. 480,00;
- la superficie occupata da terzi estranei a causa di sconfinamenti sul confine ovest, sud ovest è pari a mq. 205,00;
- la superficie destinata a rampa carrabile di accesso, dove viene esercitata la servitù di passaggio a favore della limitrofa particella n. 95 di proprietà di terzi estranei alla vicenda giudiziaria oggetto della presente, è pari a mq. 240,00;
- la superficie destinata a strada di accesso da Via del Mare che serve anche i numerosi fondi limitrofi, realizzata lungo il confine sud, è pari a mq. 1.145,00;
- la superficie residua del suolo pignorato oggetto di divisione, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato è pari a mq. 5.080,00;

7. il valore di mercato del bene, tenuto conto della superficie complessiva al netto delle aree utilizzate per la strada, per la rampa e/o occupate da terzi, è pari ad € 280.000,00 (*euro duecentoottantamila/00*);

8. il valore delle quote comuni ed indivise in capo ai diversi comproprietari è pari a:

- Omissis quota di 399/000 - **€ 111.720,00**
- Omissis per la quota di 305/000 - **€ 85.400,00;**
- Omissis per la quota di 50/000 - **€ 14.000,00;**
- Omissis per la quota di 246/000 - **€ 68.880,00.**

Il sottoscritto ritenendo di aver ottemperato al mandato conferito e di aver fornito gli elementi utili per una serena valutazione della questione, resta a disposizione per chiarimenti e/o qualsivoglia provvedimento che il Giudice voglia adottare.

Afragola, 12 ottobre 2023

il C.T.U.

Andrea Casillo, perito edile

Allegati: a) verbali di accesso;
 b) atti catastali;
 c) rilievo planimetrico dello stato dei luoghi;
 d) rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
 e) comparativo commerciale;
 f) titoli di provenienza;
 g) copia PEC invio bozze;
 h) parcella professionale.



Andrea Casillo
Perito Edile

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

V[^] SEZIONE

Giudice dott. Gabriele MONTEFUSCO

Giudizio: divisione endoesecutiva promossa dalla [REDACTED]
contro [REDACTED] - R.G. 23047/2021

- Consulenza Tecnica d'Ufficio -

NOTA TECNICA ESPLICATIVA

previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 49575035 - 80142 Napoli
Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (N.A.)

Nota tecnica di chiarimenti

Il delegato alla vendita, dei beni oggetto di divisione nel giudizio promosso dalla PROJECT 1804 S.p.A., contro i signori Salvatore RICCIARDIELLO, Maria Rosaria RUSCIANO, Gio' e Mario TRAFFITA pendente presso la V sezione civile del Tribunale di Napoli R.G. 23047/2021, avv. Giuseppe Cipriani MARINELLI, con nota inviata a mezzo mail il 10 gennaio 2024, chiedeva la conferma se il suolo pignorato, identificato in catasto al foglio 23, particella 1949 di are 2,76, in seguito alla edificazione del manufatto identificato in catasto al foglio 23, particella 1949, sub 1 (*anch'esso facente parte dei beni oggetto di divisione*), sia diventato Ente Urbano e quindi non possa essere indicato nel decreto di trasferimento per la sua stessa caratteristica e natura.

In relazione a quanto richiesto dal delegato, con la presente si chiarisce e precisa che il suolo pignorato di are 2,76, riportato in catasto al foglio 23, particella 1949, classificato Ente Urbano già dal 3 aprile 2008 e quindi in epoca ampiamente antecedente il pignoramento, di fatti non esiste come unità immobiliare autonoma, in quanto l'identificativo in questione fu generato esclusivamente per allocarvi catastalmente il fabbricato (*anch'esso pignorato*) identificato in catasto al foglio 23, particella 1949, sub 1 del quale, altro non è, che la sua area di sedime e da cui è inscindibile.

Circa la indicazione nel decreto di trasferimento dell'identificativo catastale "Ente Urbano", posto a Partita Speciale 1 e quindi sottratto all'aggiornamento del Catasto Terreni, **con la presente si attesta che non è possibile** in quanto la sua conservazione catastale, come stabilito dalla circolare n. 11/E dell'8 gennaio 2023, della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, prosegue con riferimento agli immobili ivi edificati e censiti al Catasto Fabbricati (*bene pignorato foglio 23, particella 1949, sub 1*).

Il sottoscritto ritenendo di aver sufficientemente chiarito quanto richiesto dal delegato alla vendita con sua mail del 10 gennaio 2024 e di aver fornito gli elementi utili per una serena valutazione della questione, resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti si rendessero necessari.

Afragola, 12 gennaio 2024

il C.T.U.

Andrea Casillo, perito edile

Allegati: - richiesta del delegato.