

**PRESSO TRIBUNALE DI BENEVENTO**

**G.I. DOTT.SSA VECCHIONE**

**BOZZA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CAUSA CIVILE**

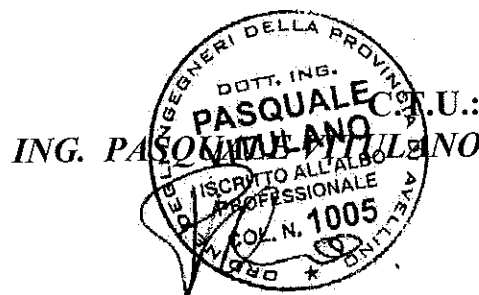
*N. Reg.G. 168/2009*

*promossa da*

*p.A.*

*Contro*

**Mercogliano 19/06/2014**



**TRIBUNALE CIVILE DI BENVENTO**

**Causa civile n. r.g.a.c.c. 168/2009 Sezione Civile**

Tra

**UniCredit Credit Management Bank S.p.A.**

Contro

**G.I. DOTT. SSA VECCHIONE**

**BOZZA Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**C.T.U.: ing. Pasquale Vitulano con studio in Mercogliano (AV).**

Il G.I. con propria Ordinanza del 19/07/2012, nominava lo scrivente ing. Pasquale Vitulano, quale C.T.U. nella causa emarginata. All'udienza di conferimento di incarico del 3/12/2013, il sottoscritto prestava il giuramento di rito ed accettava il seguente

**MANDATO**

*"...omissis... il Giudice integra il quesito già posto con Ordinanza del 19/07/2012 invitando il C.T.U. a rettificare la stima tenendo conto delle valutazioni attuali...omissis...". L'Ordinanza del 19/07/2012 a cui fa riferimento l'Ill.mo Sig. Giudice pone il seguente quesito principale "... provvedere alla valutazione in ordine alla divisibilità dei beni oggetto della domanda di divisione atteso che la C.T.U. depositata in atti ha ad oggetto solo la stima degli stessi ma nulla dice in ordine alla loro divisibilità...omissis...".*

**A) ITER LEGALE**

Nella procedura emarginata promossa dalla UniCredit Credit

Pasquale Vitulano  
ingegnere

Management Bank S.p.A. , avente interesse alla vendita di beni pignorati appartenuti in vita alla defunta , rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Accardo il quale risulta domiciliato presso l'Avv. Davide Polito in Ariano Irpino (AV) al vico III Intonti, chiedeva la divisione di tali beni *-in parte risultano cointestati agli eredi della deceduta ed in parte cointestati ad altre persone-*, poiché provenienti da aggiudicazione di vendita all'asta, con altra procedura espropriativa, di beni cointestati con il marito ); pertanto citava gli interessati a comparire innanzi al Tribunale per ivi disporre la divisione delle quote e diritti oggetto della procedura esecutiva n. 19/2004 R.G.E. (del Tribunale di Ariano Irpino -AV-) e, previo accertamento che l'immobile è indivisibile per natura, dispone la vendita per l'intero ai sensi dell'art. 788 c.p.c con assegnazione del ricavato delle medesime quote oggetto della richiamata procedura esecutiva n. 19/2004 R.G.E..

Si costituiva in giudizio la Banca della Campania S.p.A. per mezzo dell'Avv. Angelo Barrasso, che domiciliandosi presso lo studio del prefato professionista in Grottaminarda (AV) alla Via Tratturo 5, aderiva alla richiesta di divisione di parte attrice associandosi alla richiesta di C.T.U. al fine di accertare la divisibilità in natura dei beni in questione.

Di seguito si costituivano in giudizio i sig.ri  
e a, che domiciliandosi presso lo studio legale del proprio difensore, Avv. Pasquale Giovannelli in Via Tucci-angolo Corso Europa in Ariano Irpino (AV), non si opponevano alla divisione e, pertanto chiedevano di procedersi alla separazione dei beni di loro proprietà,

Pasquale Vitulano  
ingegnere

acquistati all'asta pubblica e regolarmente trasferiti dal Tribunale con idoneo atto, con la formazione di una quota concreta da intestarsi in proprietà comune ed esclusiva a loro favore; chiedevano, tra l'altro, di voler tenere separati i beni derivanti dalla successione di I a regolando la divisione secondo Legge ed effettuandola nei soli confronti di coloro che dimostrino di essere creditori della stessa.

### B) OPERAZIONI SUI LUOGHI

Nel rispetto del mandato ricevuto lo scrivente effettuava le necessarie ispezioni dei luoghi e gli opportuni accertamenti tecnici.

Le operazioni sui luoghi iniziarono il giorno 20/05/2014 e terminarono il giorno 27/05/2014 alla presenza dell'Avv. Pasquale Giovannelli, quale difensore delle sigg.re C, nonché dell'Avv. Davide Polito quale difensore domiciliatario dell'Avv. Fabio Accardo per la UniCredit Credit Management Bank S.p.A.. Il sig.

nsenti l'accesso ai luoghi ed agli immobili per le ispezioni del caso: terreni alla località iso unità immobiliari alla via alla \ otti, terreni alla lo

di valle, tutti in Ariano Irpino di Avellino ecc.. Durante le operazioni sui luoghi l'Avv. Giovannelli invitò il sottoscritto C.T.U. a formulare un progetto divisionale, dei beni che saranno ritenuti divisibili, in maniera tale da limitare il più possibile le spese di procedura e di consentire ai soggetti estranei all'esecuzione immobiliare (i propri assistiti) di accettare l'attribuzione, in sede divisionale, di porzioni degli immobili aggregati ed

Pasquale Vitulano  
*ingegnere*

unitari; si riservava, infine, di sottoporre ai propri rappresentati ed ai creditori costituiti nel giudizio divisionale la definizione bonaria del presente giudizio divisionale, tenendo ben distinti i beni di proprietà degli stessi da quelli sui quali prosegue l'esecuzione immobiliare sospesa, il tutto all'esito del deposito della presente bozza di C.T.P.. L'Avv. Polito prendeva atto di quanto innanzi e si riservava di riferire al proprio dominus, Avv. Accardo, in ordine alla proposta avanzata dall'Avv. Giovannelli e sempre che la stessa venisse accompagnata dal dispendioso progetto divisionale.

A questo punto lo scrivente concluse le operazioni sui luoghi.

### **C) RISPOSTE AI QUESITI**

In ordine al mandato ricevuto lo scrivente effettuava ispezioni degli immobili così come individuati nell'atto introduttivo e nella relazione di Ufficio già in atti ed inerente la procedura espropriativa n. 19/04 presso il Tribunale di Ariano Irpino (AV), in relazione alla quale effettuava nuove visure catastali estraendo fogli di mappa aggiornati (allegato n. 14) e verificando la rispondenza sui luoghi di quanto riportato nella richiamata relazione. In effetti dalle indagini effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Ariano Irpino è emerso che dalla data di redazione della C.T.U., sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici comunali. In particolare con Decreto n. 1 del 22/03/2010 del Presidente della Provincia, pubblicato sul B.U.R.C. n. 34 del 3/05/2010, è stato approvato il P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) di cui si è dotato il Comune di Ariano Irpino (AV), inoltre con Deliberazione del C.C. n. 19 del 29/04/2010 è stato approvato

anche il R.U.E.C. (regolamento urbanistico edilizio comunale). Tale nuovo strumento urbanistico ha determinato variazioni sul predio sito alla località (o contrada so) ed individuato al foglio catastale n. 78 di Ariano Irpino (AV) modificandone la destinazione urbanistica: da zona agricola a Zona B1 e C1, come risulta dagli stralci del P.U.C. allegati alla presente relazione e dalle tavole grafiche di sovrapposizione della mappa catastale relativa alle particelle interessata con la zonizzazione del P.U.C. (allegati nn. 8, 9 e 10) Per quanto è stato possibile, è stata assunta la migliore sovrapposizione del foglio di mappa catastale allo stralcio del P.U.C., unitamente a quella operata dal Comune sul P.U.C. medesimo; le superfici ricadenti nelle varie zone conservano l'approssimazione della scala di rappresentazione grafica e sono da ritenersi indicative. Da quanto innanzi si deduce (cfr tavole grafiche allegate) che le particelle del foglio n. 78 di seguito elencate ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

p.lla 216 per circa mq. 4160 in zona C1 Espansione residenziale;

p.lla 217 per mq. 320 in zona C1 Espansione residenziale;

p.lla 219 per circa mq. 1.165 in zona C1 Espansione residenziale;

p.lla 653 per circa mq. 650 in zona C1 Espansione residenziale;

**Totale superfici ricadenti in Zona C1 circa mq. 6.295;**

p.lla 216 per circa mq. 1.660 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

p.lla 218 per mq. 1.610 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

p.lla 653 per circa mq. 3980 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

p.lla 219 per circa mq. 1.074 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

Pasquale Vitulano  
*ingegnere*

p.lla 636 (strada) per mq. 160 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

p.lla 637 per mq. 270 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

p.lla 639 (strada) per mq. 136 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

p.lla 641 per mq. 60 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

p.lla 643 per mq. 28 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

p.lla 644 per mq. 4 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

p.lla 645 (strada) per mq. 80 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

p.lla 646 per mq. 3.460 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

p.lla 651 per mq. 70 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

p.lla 652 (strada) per mq. 500 in zona B1 Riqualificazione centro urb.;

**Totale superfici ricadenti in Zona B1 circa mq. 13.092;**

Gli altri terreni di cui al foglio n. 40 restano individuati in zona agricola ordinaria "EO" secondo quanto previsto dal nuovo strumento urbanistico vigente.

#### **D) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VERIFICA**

In ordine alla provenienza dei beni oggetto del presente giudizio si fa riferimento a quanto riportato nella C.T.U. in atti ed alle procedure in corso.

**D1)** I suoli ricadenti nel foglio n. 78 (allegato n. 3) di Ariano Irpino (AV), come individuati nel capitolo precedente e ricadenti in parte in Zona urbanistica "C1" ed in parte in Zona urbanistica "B1" rappresentano un unico predio attraversato da un viottolo (individuato con le p.lle nn. 636,

639, 645 e 652) o strada interpoderale sul quale vi è servitù di passaggio in favore del fondo di proprietà \_\_\_\_\_ ) e/o eredi; allo stato si presenta incolto, mentre nella zona a valle è condotto ad uliveto. L'intero fondo giace con pendenza media in direzione sud-ovest maggiore del 10% e confina per due lati con via pubblica, precisamente la particella 216 per un lato di lunghezza circa 130 ml., la p.lla 646 per un lato per circa 40 ml. e per l'altro lato per circa 100 ml., infine la p.lla 653 per un lato di circa 25 ml.. Gli schemi grafici allegati con gli stralci del P.U.C. evidenziano le particelle che fanno parte del predio, la loro posizione e l'inquadramento all'interno delle varie Zone urbanistiche (allegati nn. 8, 9 e 10). Fanno parte di tale predio tutte le particelle di seguito elencate: foglio n. 78 p.lle, 216, 217, 219, 653, 218, 653, 636, 637, 639, 641, 643, 644, 645, 646, 651, 652, per complessivi mq. 19.355; vi è fabbricato rurale insistente sul fondo (p.lla 643) e non riportato in mappa, realizzato in epoca anteriore al 1967, costituito da piano terra e piano primo per complessivi 80 mq circa.

**D2)** Per quanto concerne i terreni individuati al foglio n. 40 p.lle nn. 48 e 246, (allegato n. 4) con entrostante fabbricato di oltre 40 anni costituito dal solo piano terra ed in pessime condizioni, ricadono come detto in zona agricola, hanno forte acclività ed allo stato sono tenuti ad uliveto e si presentano incolti (cfr foto allegate). Non è stato possibile effettuare una verifica approfondita dell'immobile in quanto in stato di abbandono e con intonaci interni pericolanti. Il predio in questione ( \_\_\_\_\_ lle) ha forma planimetrica triangolare e confina con la via pubblica per un lato per circa ml. 60. Terreno al foglio n. 46 p.llo 191 (di 350 mq), confinante



con via pubblica: non presenta caratteristiche di divisibilità;

In relazione ai fabbricati in via Nazionale e via Matteotti di Ariano Irpino (AV) si riferisce che ricadono in ambito urbano.

**D3)** Per quanto riguarda l'immobile in Via Nazionale (allegato n. 5) identificato in catasto al foglio n. 79 p.lla 596 (cfr foto allegate) sub. 2 e sub 3 costituito da numero tre ambienti al piano terra – con accesso unico dalla via pubblica- vi è scala che conduce al piano primo con camera, cucina e piccolo Wc; altra scala conduce al piano secondo/terrazzo con altra camera. Le strutture presentano evidenti danni di dissesti statici dovuti agli eventi sismici e sono in stato di abbandono; pessime e rovinate sono le condizioni delle finiture e degli impianti in generale (cfr foto allegate), non è stato possibile effettuare ulteriori ed approfondite indagini a causa delle riferite pessime condizioni statiche degli immobile e dello stato di abbandono dei luoghi.

**D4)** L'altro immobile in Via Nazionale di Ariano Irpino (AV) identificato in catasto sempre al foglio n. 79 p.lle 594 e 595 graffate, sub 4 (allegato n. 6) è relativo ad un locale con ingresso unico dalla via pubblica, di recente oggetto di ristrutturazione, con creazione di superficie sopralcata (cfr foto allegate); allo stato l'immobile è locato ad uso attività commerciale.

**D5)** L'immobile ubicato in Via Matteotti di Ariano Irpino (AV) ed identificato in catasto al foglio n. 58 p.lla 133 sub 4 e sub 23 (allegato n. 7) è costituito da un appartamento al primo piano di un fabbricato condominiale destinato a civile abitazione, con annesso garage al piano seminterrato; il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione ha struttura in cemento

armato ordinario ed è dotato di impianto ascensore. L'appartamento, costituito da n. 4 vani e doppi servizi, attualmente è occupato dal sig.

--- (figlio

dalla sua famiglia; il bene si trova in buono stato di manutenzione con rifiniture di buon livello.

Si riporta in sintesi tabellare il riepilogo dei beni oggetto del presente giudizio con dati desunti dalle visure catastali (allegato n. 14)

COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)									
NUM.	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA/QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA/ SUPERFICIE	RENDITA		INDIRIZZO
						VANI/MQ	R.D. €	R.A. €	
1	58	133	4	A/2	3	6,5 vani	721,75		Via Matteotti
2	58	133	23	C/6	2	15 mq	42,61		Via Matteotti
3	79	596	2	A/4	3	5 vani	232,41		Via Nazionale
4	79	596	3	A/4	3	2 vani	92,96		Via Nazionale
5	79	594		C/3	3	65 mq	194,7		Via Nazionale
6	79	595	4						Via Nazionale
7	40	48		Seminativo	3	1930	3,99	6,48	Vallone di valle
8	40	246		Seminativo Arb,	3	2790	5,76	11,1	Vallone di Valle
9	46	191		Seminativo Arb,	1	350	1,99	1,81	
10	78	216		Seminativo Arb,	2	5820	24,05	27,1	
11	78	217		Seminativo Arb,	2	320	1,32	1,49	
12	78	218		Orto Irrig.	2	1610	19,12	9,98	
13	78	219		Bosco Ceduo	2	2239	1,39	0,69	
14	78	636		Orto Irrig.	2	160	1,9	0,99	
15	78	637		Orto Irrig.	2	270	3,21	1,67	
16	78	639		Bosco Ceduo	2	136	0,08	0,04	
17	78	641		Bosco Ceduo	2	60	0,04	0,02	
18	78	643		Fabbr. Rur.		28 mq			
19	78	644		Fabbr. Rur.		4 mq			
20	78	645		Seminativo Arb,	2	80	0,33	0,37	
21	78	646		Seminativo Arb,	2	3460	14,3	16,1	
22	78	651		Seminativo Arb,	2	70	0,29	0,33	
23	78	652		Seminativo Arb,	2	500	2,07	2,32	
24	78	653		Seminativo Arb,	2	4630	19,13	21,5	

Loc. Funno Maddalena o C.da San Tommaso

### E) DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

In relazione al quesito della divisibilità di tali beni si osserva quanto segue:

- Beni individuati al punto **D1)** (terreni al foglio 78 per mq. 11160), effettivamente, data la conformazione e la nuova vocazione edificatoria è possibile formulare una ipotesi di divisione che di seguito sarà specificata;

- beni individuati al punto **D2)** (terreni agricoli al foglio 40 e foglio n. 46), **non presentano caratteristiche di divisibilità** in relazione alle quote da formare;

- beni individuati al punto **D3)** (porzione di fabbricato al foglio 79 Via Nazionale), l'unità immobiliare **non presenta caratteristiche di divisibilità** in relazione alle quote da formare: trattasi di unità abitativa che se ulteriormente frazionata perderebbe requisiti e valore venale;

- beni individuati al punto **D4)** (altra porzione di fabbricato al foglio 79 Via Nazionale), trattasi di locale al piano strada con soppalco e con accesso unico; l'unità immobiliare **non presenta caratteristiche di divisibilità** in relazione alle quote da formare;

- beni individuati al punto **D5)** (unità abitativa al foglio 58 Via Matteotti), trattasi di appartamento per civile abitazione con ingresso unico al primo piano e con annesso garage al piano interrato. L'unità in questione **non risulta frazionabile**, l'eventuale ipotesi di *frazionamento –con aggiunta di spese-* ne ridurrebbe sensibilmente il valore di mercato.

### F) VALUTAZIONE BENI

Dalla disamina degli atti di causa risulta che e la

anno acquistato i diritti, pari ad  $\frac{1}{2}$  dei beni posti all'asta ed individuati al punto D1) della presente relazione; in riferimento alle richieste formulate si ritiene di proporre la seguente ipotesi di divisione dei beni di cui al punto D1), previa stima del valore venale delle nuove vocazioni dei terreni ed aggiornamento delle valutazioni inerenti i beni come individuati negli altri punti.

#### **BENI DI CUI AL PUNTO D1)**

Terreni in località Funno Maddalena o C.da San Tommaso di Ariano Irpino (AV), con entrostante fabbricato rurale ed identificati in catasto al foglio n. 78 dalle p.lle 216, 217, 219 e 653, ricadenti *–alcune in parte-* e tutte per complessivi mq. **6.295 circa in zona “C1”** Espansione residenziale, e dalle p.lle 216, 218, 653, 219, 636, 637 e 639, ricadenti *–alcune in parte-* e tutte per complessivi mq. **13.092 circa in Zona Urbanistica “B1”** riqualificazione centro urbano. Detti terreni hanno subito una variazione di destinazione urbanistica rispetto al precedente inquadramento in zona Agricola, ciò di fatto ne consente la edificabilità innalzandone il probabile valore di mercato a suoli edificatori.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi delle superfici distinte per le zone urbanistiche.

**SEGUE TABELLA A PAGINA SUCCESSIVA**

COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)					
NUM.	FOGLIO	P.LLA	CONSISTENZA/ SUPERFICIE	Destinazione urbanistica	
			VANI/MQ		
				B1 circa mq	C1 circa mq
10	78	216	5820	1660	4160
11	78	217	320		320
12	78	218	1610	1610	
13	78	219	2239	1074	1165
14	78	636	160	160	
15	78	637	270	270	
16	78	639	136	136	
17	78	641	60	60	
18	78	643	28 mq	28	
19	78	644	4 mq	4	
20	78	645	80	80	
21	78	646	3460	3460	
22	78	651	70	70	
23	78	652	500	500	
24	78	653	4630	3980	650
			<b>TOTALI</b>	<b>13092</b>	<b>6295</b>

I terreni ricadenti in zona "C1" *Espansione residenziale* consentono la edificazione a carattere prevalentemente residenziale ad integrazione del tessuto urbano esistente, con relativi servizi ed attività terziarie. L'intervento in tali zone è consentito secondo l'art. 9 delle norme di attuazione (cfr all. n. 15 stralcio Norme di attuazione) e "...con riferimento all'art. 26 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. ed in rapporto a ciascuna Zona omogenea interessata, i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) assumono:

*omissis...*

- per la Zona C e per la Zona T, valore e portata di **Piani di lottizzazione** di cui all'art.28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 (art.26, co.2, lett. a, della L.R. n.16/04);..."

Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l'attuazione della Zona "C1" sono i seguenti:

Pasquale Vitulano  
*ingegnere*

**Sm**= 3.000 mq

**Ut**= 0,30 mq/mq

**Rc**= 0,40 max

**H** = 7,50 m

**Dc**= 5 m (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds**= si applica l'art. 36 delle Norme di Attuazione;

I terreni ricadenti in zona "B1" Riqualificazione del centro urbano consolidato consentono la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica ed urbanistica ed il completamento del patrimonio urbanistico esistente.

L'intervento in tali zone è consentito secondo l'art. 9 delle norme di attuazione (cfr all. n. 14 stralcio Norme di attuazione) e "*...con riferimento all'art. 26 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. ed in rapporto a ciascuna Zona omogenea interessata, i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) assumono:*

*omissis...*

- *per la Zona B1 e la Zona B2, valore e portata di **Piani Particolareggiati** di cui all'art.13 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 (art.26, co.2, lett. a, della L.R. n.16/04);"*

Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l'attuazione della Zona "B1" sono i seguenti:

**It** = 1,9 mc/mq

**Rc** = 0,40 max

**H** = 13,50 m (o media preesistente al contorno)

**Dc** = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'art.36 delle presenti Norme di Attuazione.

*Per gl'interventi previsti, la volumetria complessiva dovrà essere destinata per il 70% alla residenza e per il 30% alle funzioni extra-residenziali consentite, per quest'ultime limitatamente al solo patrimonio edilizio esistente.\**

Il probabile valore di mercato di tali suoli può essere stimato con metodo diretto o sintetico, oppure metodo indiretto mediante il valore di trasformazione; nel caso specifico si preferisce utilizzare il primo criterio anche in considerazione dell'attuale condizione del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda il metodo diretto o sintetico il procedimento porta alla determinazione del probabile valore dell'area edificabile come quota percentuale del valore di mercato di ciò che si potrà edificare sull'area stessa mediante la relazione:

- $V_a = V_{mp} * I_a$  ; dove  $V_{mp}$  è il valore di mercato post trasformazione ed  $I_a$  è l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente variabile tra il 10% ed il 30%).

Per la determinazione di  $V_{mp}$  si procede attraverso la potenzialità volumetrica del suolo ed il valore di mercato della superficie realizzabile:

- $V_{mp} = V_e * I_f * S$ ; dove  $V_e$  è il valore di mercato dell'edificazione,  $I_f$  è l'indice di edificabilità (territoriale o fondiario) ed  $S$  è la superficie dell'area ricadente in zona urbanistica omogenea da stimare.

#### **a) STIMA AREE FABBRICABILI IN ZONA "B1"**

Nel caso delle superfici ricadenti in zona "B1" per complessivi mq. 13092, con indice di edificabilità territoriale di 1.9 mc/mq, posto  $V_e = 1.200,00$  €/mq in relazione alla ubicazione e posto  $I_a = 20\%$ , si ha:

- $V_{mp} = V_e * I_f * S = 1.200,00 * 1.9 * 13.092/3 = \text{€}.$   
**9.949.920,00.**

-  $Va = Vmp * Ia = \text{€ } 9.949.920,00 * 20\% = \text{€ } 1.989.984,00.$

Al valore venale innanzi determinato vanno applicati opportuni coefficienti riduttivi per tener conto delle caratteristiche intrinseche del lotto, quali esposizione, giacitura, distanza dal centro, regolarità geometrica della sagoma, accessibilità, estensione del lotto, eventuali condizionamenti specifici ecc.; nel caso in esame si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo del 30%, si ha:

$$Va = 1.989.984,00 * (1-0.30) = \text{€ } 1.392.988,80.$$

Un ulteriore riduzione va applicata in considerazione della circostanza che l'intero lotto, nella sua estensione, presenta caratteristiche differenti ed ingloba per circa 1/3 della superficie *-zona centrale-* diverse proprietà in ditta aliena, oltre alla stradina con servitù di passaggio già detta; pertanto si ritiene di dover ridurre di un ulteriore 10% il valore innanzi previsto, si ha:

$$Va = \text{€ } 1.392.988,80 * (1-0.10) = \text{€ } 1.253.689,92 \text{ ed in cifra tonda € } 1.254.000,00.$$

Il probabile valore di mercato medio unitario corrispondente è, pertanto, pari a  $\text{€ } 1.254.000,00/13092 \text{ mq} = 95,78 \text{ € /mq}$ . In cifra tonda **€ 96,00/mq**. A tal proposito si precisa che nell'ambito della stessa zona urbanistica omogenea detto valore venale unitario assume maggiore consistenza per le parti che meglio si prestano all'edificazione ed un valore minore per aree più distanti dalla strada di accesso.

#### **b) STIMA AREE FABBRICABILI IN ZONA "C1"**

Nel caso delle superfici ricadenti in zona "C1" per complessivi mq.



Pasquale Vitulano  
ingegnere

6.295, con indice di utilizzazione territoriale di 0,30 mq/mq, posto  $V_e = 1.200,00$  €/mq in relazione alla ubicazione e posto  $I_a = 20\%$ , si ha:

- $V_{mp} = V_e * I_f * S = 1.200,00 * 0,300 * 6.295 = \text{€}.$   
**2.266.200,00.**
- $V_a = V_{mp} * I_a = \text{€}.$  **2.266.200,00 \* 20% = €.** **453.240,00.**

Al valore venale innanzi determinato vanno applicati opportuni coefficienti riduttivi per tener conto delle caratteristiche intrinseche del lotto, quali esposizione, giacitura, distanza dal centro, regolarità geometrica della sagoma, accessibilità, estensione del lotto, eventuali condizionamenti specifici ecc.; nel caso in esame si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo globale del 30%, considerati gli oneri per la edificazione subordinata alla lottizzazione delle aree, si ha:

$V_a = 453.240,00 * (1-0.30) = \text{€}.$  **317.268,00** ed in cifra tonda **€.**  
**317.500,00.**

Il probabile valore di mercato unitario corrispondente è, pertanto, pari a  $\text{€}.$  **317.500,00/6.295 mq = 50,44 €/mq.**, in cifra tonda **51,00 €/mq.**

Per quanto concerne il fabbricato rurale si conferma il valore stimato nella C.T.U. in atti di **€.** **48.000,00**, poiché l'incremento di valore degli anni successivi alla stima eseguita nell'anno 2007 sono stati compensati dalla vetustà e dall'abbattimento dovuto alla recente crisi economica.

Il probabile valore di mercato delle aree edificabili di cui al punto **D1)** può essere assunto complessivamente pari ad **€.** **1.619.500,00.**

#### **BENI DI CUI AL PUNTO D2)**

Con riferimento al probabile valore di mercato dei suoli agricoli

individuati al precedente capitolo al punto D2) in Ariano Irpino (AV) al foglio n. 40 p.lle 48 e 246 ed al foglio n. 46 p.la 191, con riguardo alla stima agli atti si reitera il criterio già utilizzato in relazione alle tabelle dei valori agricoli medi della Provincia di Avellino diffusi dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, per la Regione Agraria n. 1 (Allegato n. 13), in relazione alle colture catastali, si ha:

- Foglio n. 40 p.la 48, seminativo , valore per ettaro €. 8.000,00, valore venale = mq. 1930\* €.8.000,00/10000 mq= **€. 1.544,00**;
- Foglio n. 40 p.la 246, semin. Arb., valore per ettaro €. 11.000,00, valore venale = mq. 2.790\* €.11.000,00/10000 mq= **€. 3.069,00**;
- Foglio n. 46 p.la 191, semin. Arb., valore per ettaro €. 11.000,00, valore venale = mq. 350\* €.11.000,00/10000 mq= **€. 385,00**.

Il valore dei suoli agricoli innanzi proposti va ridotto in considerazione delle condizioni degli stessi e dell'usufrutto gravante; pertanto, si ritiene di poter attribuire un valore di mercato non inferiore ad **€. 4000,00**.

Per quanto riguarda il probabile valore di mercato del fabbricato insistente sul predio di cui al foglio n.40, (p.la 48) considerato lo stato di cattiva manutenzione e la vetustà dello stesso, si ritiene di poter confermare il valore di mercato già riportato nella C.T.U. in quanto l'incremento di valore di tale immobile dalla data della stima -anno 2007- ad oggi, risulta compensato dalla attuale crisi del mercato immobiliare e dall'aumento della vetustà stessa; pertanto, il valore probabile di mercato può essere confermato in **€. 21.000,00**.

Il probabile valore di mercato degli immobili di cui al punto **D2)** può essere assunto complessivamente pari ad **€. 25.000,00**.

#### **BENI DI CUI AL PUNTO D3)**

Unità immobiliare alla via Nazionale di Ariano Irpino (AV) al foglio n. 79 p.lla 596 subalterni 2 e 3 per complessivi mq. 102 circa in cattive condizioni statiche e di manutenzione; il probabile valore di mercato, con riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che attribuiscono un valore che oscilla tra 860 €/mq fino ad un massimo di 1000 €/mq (Allegato n. 12) per abitazioni di tipo civile in ottimo stato ed il valore medio di €. 1.700,00/mq -per la prevista destinazione commerciale del piano terra-, assumendo una aliquota del 60% del valore medio delle quotazioni, in considerazione delle riferite condizioni, può essere così determinato:

- mq. 62 \* (860+1000)/2 €/mq \* 0.60= €. 34.596,00
- mq. 40\*1.700,00 €/mq \*0.60= €. 40.800,00.

Il probabile valore di mercato degli immobili di cui al punto D3) può essere assunto complessivamente pari ad **€. 75.500,00 in cifra tonda**.

#### **BENI DI CUI AL PUNTO D4)**

Unità alla via Nazionale di Ariano Irpino (AV) al foglio n. 79 p.lle 594 e 595 sub 4 graffate per complessivi mq. 31 circa al piano terra, recentemente ristrutturato; il probabile valore di mercato, con riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che attribuiscono un valore medio di €. 1.700,00/mq (allegato n. 12) -per la destinazione commerciale del piano terra-, assumendo una aliquota del 90% del valore

massimo delle quotazioni, in considerazione delle riferite condizioni, può essere così determinato:

$$- \text{mq. } 31 * 1.700,00 \text{ €/mq} * 0.90 = \text{€. } 47.430,00.$$

Il probabile valore di mercato dell'immobile di cui al punto **D4)** può essere assunto complessivamente pari ad **€. 47.500,00 in cifra tonda.**

#### **BENI DI CUI AL PUNTO D5)**

Unità immobiliare alla via Matteotti di Ariano Irpino (AV) al foglio n. 58 p.lla 133 subalterni 4 e 23, rispettivamente appartamento –mq. 112 circa- e garage – mq. 15 circa-, in buone condizioni di manutenzione ed in posizione centrale. Il probabile valore di mercato, con riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate oscilla tra 860 €/mq fino ad un massimo di 1000 €/mq, per abitazioni di tipo civile in ottimo stato; nel caso specifico, rifiniture superiori alla media, si può adottare il valore unitario di €. 1.200,00/mq – in considerazione che l'incremento di valore immobiliare dall'anno 2007 –epoca della stima in atti- ad oggi, risulta compensato dalla riduzione generale del mercato immobiliare causato dalla diffusa crisi economica e finanziaria nazionale; mentre per la superficie pertinenziale al piano interrato si stima un probabile valore di mercato di €. 800/mq per le medesime motivazioni innanzi esposte, si ha:

$$- \text{mq. } 112 * \text{€/mq } 1.200,00 + \text{mq. } 15 * \text{€. } 800,00/\text{mq} = \text{€. } 146.400,00.$$

Il probabile valore di mercato degli immobili di cui al punto **D5)** può essere assunto complessivamente pari ad **€. 146.500,00 in cifra tonda.**

#### **G) IPOTESI FORMAZIONE DELLE QUOTE**

Di seguito si riporta in forma tabellare il riepilogo delle valutazioni

Pasquale Vitulano  
ingegnere

attribuite ai beni con l'individuazione delle quote di diritto vantate dalla  
defunta e quelle vantate dalle sigg.re  
a seguito di aggiudicazione all'asta, il  
tutto espresso in valore di mercato.

COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)								
NUM.	INDIVID. LETTERA	FOGLIO	P.LLA	SUB	VALORE VENALE	QUOTA DI DIRITTO DI LIBERINO CARMELA	QUOTA DI 1/2 ACQUISTATA ALL'ASTA DA GRAZIANO MARIA+2 SU BENI PUNTO D1)	INDIVID. LETTERA
1	D5	58	133	4	€ 146.500,00	€ 146.500,00	€ 0,00	D5
2		58	133	23				
3	D3	79	596	2	€ 75.500,00	€ 37.750,00	€ 0,00	D3
4		79	596	3				
5	D4	79	594		€ 47.500,00	€ 23.750,00	€ 0,00	D4
6		79	595	4				
7	D2	40	48		€ 25.000,00	€ 12.500,00	€ 0,00	D2
8		40	246					
9		46	191					
10	D1	78	216		Aree Zona B1	Aree Zona B1	Aree Zona B1	D1
11		78	217		€ 1.254.000,00	€ 627.000,00	€ 627.000,00	
12		78	218					
13		78	219					
14		78	636		Aree Zona C1	Aree Zona C1	Aree Zona C1	
15		78	637		€ 317.500,00	€ 158.750,00	€ 158.750,00	
16		78	639					
17		78	641					
18		78	643		Fabbr. Rur.	Fabbr. Rur.	Fabbr. Rur.	
19		78	644		€ 48.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	
20		78	645					
21		78	646					
22		78	651		Totale	Totale	Totale	
23		78	652		€ 1.619.500,00	€ 809.750,00	€ 809.750,00	
24	78	653						
<b>TOTALE</b>					€ 1.914.000,00	€ 1.030.250,00	€ 809.750,00	

In relazione alle richieste avanzate dalle parti in causa, anche durante i sopralluoghi effettuati, considerato quanto esposto in ordine alla divisibilità dei beni fin qui stimati, secondo il parere dello scrivente si può procedere alla formulazione di una ipotesi divisionale soltanto per le aree edificabili

individuata al punto D1) della presente relazione. In particolare si propone lo stralcio della quota equivalente ai diritti vantati dai condividenti

a), a) in ordine al Decreto di trasferimento del Tribunale di Ariano, pari ad 1/2 sui beni di cui al richiamato punto D1).

Il valore stimato di tali diritti ammonta ad €. 809.750,00, si ritiene di poter individuare tra tali beni l'intera superficie ricadente in zona urbanistica "C1", per un valore di mercato stimato in €. 317.500,00, oltre ad una quota parte delle superfici ricadenti in zona urbanistica "B1" *per un valore di €. 492.250,00-*, fino al raggiungimento della quota di diritto vantata; la consistenza di quanto innanzi sarà costituita come di seguito.

La porzione di superficie da staccarsi nella zona urbanistica "B1", sarà formata con le seguenti particelle catastali del foglio n. 78:

- p.lla 216 per mq. 1.660;
- p.lla 218 per mq. 1.610;
- p.lla 219 per mq. 1.074;
- p.lla 651 per mq. 70.

La superficie totale così costituita sarà pari a mq. 4.414, graficamente individuata nell'allegato n. 11 della presente relazione; tale porzione risulta essere confinante con la zona "C1" della medesima quota, con un fronte strada di ml. 55 circa ed inoltre, per la conformazione geometrica regolare, assume un valore unitario maggiore della residua superficie, quantificabile in una aliquota pari ad almeno il 15%; pertanto il probabile valore di mercato della porzione di superficie in zona B1 è pari a :

Pasquale Vitulano  
ingegnere

-  $V_{B1} = mq. 4414 * 96,00 \text{ €/mq} * 1,15 = \text{€. 487.305,60}$ , in cifra tonda  
**€. 487.500,00.**

Valore della quota formata €. 317.500,00+ €. 487.500,00= €.  
805.000,00, con una differenza di €. 4.750,00, rispetto alla quota di diritto in  
valore.

L'ipotesi innanzi formulata porta alla formazione di due quote  
ciascuna pari ai diritti vantati dalle convenute

... e sono formate ciascuna dalle particelle  
del foglio n. 78 di Ariano Irpino (AV) così distinte nelle seguenti tabelle:

TABELLA QUOTA 1: valore stimato €. 805.000,00

COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)						
NUM.	FOGLIO	P.LLA	CONSISTENZA/ SUPERFICIE	SUPERFICI ASSEGNATEe Destinazione urbanistica		
			MQ	B1 circa mq	C1 circa mq	
10	78	216	5820	1660	4160	
11	78	217	320		320	
12	78	218	1610	1610		
13	78	219	2239	1074	1165	
22	78	651	70	70		
24	78	653	4630	0	650	
<b>TOTALI</b>				<b>4414</b>	<b>6295</b>	

L'altra quota del medesimo lotto D1) è così costituita:

SEGUE TABELLA 2 A PAGINA SUCCESSIVA

TABELLA QUOTA 2: valore stimato €. 814.500,00

COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)					
NUM.	FOGLIO	P.LLA	CONSISTENZA/ SUPERFICIE	SUPERFICIE ASSEGNATE e Destinazione urbanistica	
			MQ	B1 circa mq	C1 circa mq
14	78	636	160	160	
15	78	637	270	270	
16	78	639	136	136	
17	78	641	60	60	
18	78	643			fabbricato rurale
19	78	644			
20	78	645	80	80	
21	78	646	3460	3460	
23	78	652	500	500	
24	78	653	4630	3980	
			<b>TOTALI</b>	<b>8646</b>	<b>0</b>

Ulteriori e diverse ipotesi di divisione dei suoli edificabili possono essere proposte previo studio ed analisi di progettazione urbanistica di massima dei possibili interventi edilizi, in ordine al quale vi è necessità di specifico mandato di progettazione.

#### H) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ordine al mandato ricevuto lo scrivente C.T.U. di seguito rassegna le proprie considerazioni conclusive riepilogative.

Con riguardo alla divisibilità dei beni, si ritiene che non vi sono i requisiti di divisibilità in relazione al numero dei dividendi, tranne per i beni immobili individuati al punto D1) (terreni edificabili al foglio n. 78 di Ariano Irpino (AV) alla località Funno Maddalena) per i quali è stata formulata una ipotesi di divisione in n. 2 quote, ciascuna equivalente ai diritti acquisiti all'asta ... ; in tale ipotesi si ritiene di poter procedere alla assegnazione di una di tali quote. Per i



Pasquale Vitulano  
ingegnere

restanti beni immobili individuati ai punti D2), D3), D4) e D5), è parere dello scrivente C.T.U. doversi procedere alla loro vendita.

Per quanto concerne l'aggiornamento dei valori di mercato dei beni oggetto di divisione, si riferisce che alcuni sono stati oggetto di aggiornamento in relazione alle mutate condizioni intervenute dall'epoca della stima iniziale fino alla data odierna, come meglio si può evincere dal quadro tabellare riepilogativo sottostante.

TABELLA RIEPILOGO FINALE VALORI DI MERCATO QUOTA INTERA 1000/1000						
COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)						
NUM.	INDIVID. LETTERA	FOGLIO	P.LLA	SUB	VALORE VENALE	INDIVID. LETTERA
1	D5	58	133	4	€ 146.500,00	D5
2		58	133	23		
3	D3	79	596	2	€ 75.500,00	D3
4		79	596	3		
5	D4	79	594	4	€ 47.500,00	D4
6		79	595			
7	D2	40	48		€ 25.000,00	D2
8		40	246			
9		46	191			
10	D1	78	216		Aree Zona B1	D1
11		78	217		€ 1.254.000,00	
12		78	218			
13		78	219			
14		78	636		Aree Zona C1	
15		78	637		€ 317.500,00	
16		78	639			
17		78	641			
18		78	643		Fabbr. Rur.	
19		78	644		€ 48.000,00	
20		78	645			
21		78	646			
22		78	651		Totale	
23		78	652		€ 1.619.500,00	
24	78	653				
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>€ 1.914.000,00</b>	



Pasquale Vitulano  
ingegnere

## OSSERVAZIONI DELLA PARTI ALLA BOZZA DELLA C.T.U.

La presente relazione, completa degli allegati ivi richiamati, è stata spedita mediante invio di files agli indirizzi di posta elettronica certificata degli avvocati difensori delle parti costiuite in giudizio, come risulta dalle ricevute elettroniche di invio e di consegna (All. n. 16).

Decorso il termine assegnato per l'esame della bozza della C.T.U. , non è pervenuta allo scrivente alcuna osservazione da nessuna delle parti, anzi fino alla data odierna nessuna delle parti in lite ha spedito osservazioni scritte; pertanto la presente relazione d'Ufficio contiene quanto riportato e riferito nella relazione bozza e ne conferma il contenuto.

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, mi ritengo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito alla presente relazione.

Mercogliano 1 settembre 2014



*Sono allegati e fanno parte integrante della presente relazione:*

*Allegato 1: Verbali di sopralluogo;*

*Allegato 2: Rilievo fotografico;*

*Allegato 3: IMMOBILI INDIVIDUATI AL PUNTO D1) COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV) STRALCIO FOGLIO CATASTALE N. 78;*

*Allegato 4: IMMOBILI INDIVIDUATI AL PUNTO D2) COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV) STRALCIO FOGLIO CATASTALE N. 40 STRALCIO FOGLIO CATASTALE N. 46;*

