

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

ASTE GIUDIZIARIE® * * *

CAUSA CIVILE

TRA

CURATELA FALLIMENTARE [REDACTED]
rappresentata e difesa dall'Avv.to Paolo Vadacca

CONTRO

[REDACTED] e [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

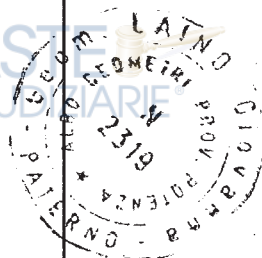
(Contumaci)

Ruolo Generale n.º385/05

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELEGATO: Dott. Giuseppe LO SARDO
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO

Paterno, li 15/01/2007



Il Consulente Tecnico
(geom. Giovanna Laino)

*** **ELENCO ALLEGATI** ***

- Relazione di consulenza tecnica e progetto di divisione- (da pag. 1 a pag. 14)
- Allegati grafici individuazioni unità immobiliari
- Documentazione fotografica (da n.°1 a n.° 40)
- Verbale di I.° sopralluogo

Elaborati tecnici

- Planimetria catastale N.C.E.U.: Foglio di mappa n.°36 part. 423
- Aereofotogrammetria
- Visure catastali: Foglio di mappa n.°36 part. n. 401 sub 14 - 423 sub 2
- Visure catastali: Foglio di mappa n.°36 part. n. 401 sub 15 - 423 sub 3
- Planimetria u.i.: Foglio di mappa n.°36 part. n. 401 sub 14 - 423 sub 2 - P. Rialz. e seminter..
- Planimetria u.i.: Foglio di mappa n.°36 part. n. 401 sub 15 - 423 sub 3 - P. Rialz. e seminter..

- Decisione del Tribunale di Brindisi del 22/1/02
- Atto di compravendita del 21/3/96 Notar Achille A. Carrabba a favore
- Atto di compravendita del 06/4/96 Notar Achille A. Carrabba a favore

Atti del Comune di Viggiano:

- Istanza richiesta atti
- Planimetria di progetto lottizzazione
- Stralcio Strumento urbanistico e normativa
- Concessione edilizia n.6/84
- Nota del 19/9/85
- Comunicazione inizio lavori
- Comunicazione fine lavori
- Piante, Sezioni, Prospetti tipologia progetto

Atti del Tribunale:

- Ordinanza di incarico e quesiti del 5/7/06
- Istanza di proroga
- Comunicazioni sopralluogo I.°
- Ricevute racc. a.r.
- Parcella
- Spese

PATERNO LI 15/02/07

II C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)

Giovanna Laino



TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

* * *

CAUSA CIVILE
TRA

CURATELA FALLIMENTARE
rappresentata e difesa dall'Avv.to Paolo Vadacca

CONTRO

CONTRO

(Contumaci)

Ruolo Generale n.º385/05

ALLEGATI

GIUDICE DELEGATO: Dott. Giuseppe LO SARDO
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO

Paterno, li 15/01/2007

Il Consulente Tecnico
(geom. Giovanna Laino)

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

* * *

CAUSA CIVILE
TRA

CURATELA FALLIMENTARE
rappresentata e difesa dall'Avv.to Paolo Vadacca

CONTRO

CONTRO

(Contumaci)

Ruolo Generale n.º385/05

RELAZIONE

GIUDICE DELEGATO: Dott. Giuseppe LO SARDO
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO

Paterno, li 15/01/2007

Il Consulente Tecnico
(geom. Giovanna Laino)

***** Relazione di Consulenza Tecnica *****

All'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Potenza - Dott. Giuseppe Lo Sardo.
Oggetto: Causa civile tra Curatela Fallimentare [redacted] rappresentata e
difesa dall'Avv.to Paolo Vadacca contro [redacted] e
contro [redacted] (contumaci). Ruolo Generale n.°385/2005.

Il Giudice I. del Tribunale di Potenza - Dott. Giovanni Conte, ritenuta la necessità di disporre una consulenza tecnica d'ufficio, nell'udienza del 5/7/05, per la causa emarginata in epigrafe, nominava C.T.U. la scrivente geom. Giovanna Laino - iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18 - e prestato il giuramento di rito, conferiva l'incarico peritale ed esplicitava il seguente quesito:

- 1)- "Stante la riconosciuta necessità di disporre una consulenza, al fine di formare la massa da dividersi e le quote con i relativi conguagli, nomina C.T.U. il geom. Giovanna Laino....."

NARRATIVA

Con atto di citazione del 02/02/2005 la Curatela Fallimentare di [redacted] in persona del curatore Avv. Antonella Mastropaolo, a mezzo del proprio legale Avv. Paolo Vadacca del foro di Brindisi, che la difende e rappresenta, citava in giudizio davanti al Tribunale di Potenza i coniugi:

[redacted] nati a [redacted] rispettivamente il 30/5/42 ed il 21/2/47 residenti a Brindisi, alla località Pozzo Guacito in via delle Poste n.°4, coniugati in regime di comunione legale dei beni, al fine di ottenere l'accoglimento della domanda proposta e per effetto sentir il Tribunale di Potenza:

- 1) - In via principale, su consenso espresso e favorevole delle parti, disporre con ordinanza la divisione di due unità immobiliari site in Viggiano (prov. di Potenza), facenti parte del complesso edilizio denominato "Tetto Lucano" in N.C.E.U. individuate al:
 - Foglio di mappa 36 - part. n.° 401 sub 14 e 423 sub 2 (appartamento S1-T e sottostrada)
 - Foglio di mappa 36 - part. n.° 401 sub 15 e 423 sub 3 (appartamento S1-T e sottostrada);
- 2) - in via subordinata, in caso di contestazioni, nominare, a norma dell'art. 194 disp. c.p.c., un consulente tecnico per la formazione della massa da dividersi e delle quote, con i relativi conguagli;
- 3) - ordinare la relativa divisione in relazione alle singole quote, e in caso di ravvisata non materiale divisibilità dei beni ordinare la vendita all'incanto degli stessi con formazione successiva di separate masse liquide da ripartire tra i singoli condividenti;
- 4) - porre ogni spesa a carico della massa, e in caso di infondate contestazioni, condannare il convenuto al pagamento delle spese legali e di procedura, da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore anticipatario.

In seguito a tale citazione i convenuti non si costituivano nel presente giudizio, però comunicavano all'avvocato P. Vadacca, legale della ricorrente - con nota racc. a.r. del 8/6/05 - di aver venduto gli immobili oggetto di causa a tale [redacted] nato [redacted] atto per notar Achille Antonio Carrabba del 6/4/1996 Rep. n.° 667 Racc. n.° 2385 e chiedevano pertanto l'estromissione dal presente giudizio.

Dato inizio al procedimento, all'udienza del 24/6/05 il G.I. autorizzava la ricorrente alla chiamata in

causa di [REDACTED], in qualità di nuovo proprietario degli immobili oggetto di divisione, il quale, ritualmente citato con atto di chiamata in causa del 01/07/2005, neppure lui si costituiva nel giudizio pendente presso il Tribunale di Potenza.

° ° °

Per una più completa informativa è necessario riportare puntualmente la ricostruzione degli eventi che hanno comportato l'instaurarsi della controversia.

Al fallito, sig. [REDACTED], unitamente alla coniuge [REDACTED], le unità immobiliari oggetto di divisione sono pervenute a mezzo atto per Notar Antonio Orlando di Teggiano (Sa) del 7/12/86 per acquisto fattone dalla ditta Costruzioni Edili [REDACTED].

Gli acquirenti, con successivo atto del 21/3/96 vendevano la proprietà acquistata, a tale [REDACTED] (marito della cognata del fallito). Poiché l'atto era stata stipulato nei due anni anteriori alla dichiarazione del fallimento ed a un prezzo inferiore al valore reale ricorrevano i presupposti di cui all'art. 67, primo comma, l. f.

A sua volta [REDACTED] con altro atto per notar Achille Antonio Carrabba del 6/4/96, unitamente al coniuge [REDACTED] coniugata in regime di comunione, rivendeva gli immobili acquistati con il rogito del 21/3/96 e sempre allo stesso prezzo di £. 47.000.000 a tale [REDACTED], genero del fallito.

Infine, in data 15/10/96 il Tribunale di Brindisi dichiarava il fallimento di [REDACTED].

A seguito di tali vendite con atto di citazione regolarmente notificato alle parti, la curatela del fallimento [REDACTED], conveniva in giudizio presso il Tribunale di Brindisi [REDACTED] allo scopo di ottenere la revoca della vendita eseguita da [REDACTED] nonché la dichiarazione di inefficacia di tale atto nei confronti dei creditori.

Conseguentemente chiedeva che fosse disposta l'acquisizione alla massa attiva del fallimento dei beni di cui all'atto inefficace, limitatamente alla quota parte di proprietà del fallito, pari al 50%, oltre la restituzione di tutti i frutti percepiti dal compimento dell'atto di compravendita all'effettiva acquisizione dei beni stessi....ecc...

I convenuti si costituivano in giudizio con separati atti e contestavano la domanda proposta dalla curatela, chiedendone il rigetto con vittoria di spese.

Con successivo atto di citazione del 4/5/98, a seguito di nuovo provvedimento del G.D. la curatela del fallimento [REDACTED] conveniva ancora una volta in giudizio sempre gli stessi convenuti per sentire accertare la simulazione dell'atto di compravendita del 21/3/96 e far dichiarare la nullità del trasferimento, con la conseguenziale acquisizione degli immobili in oggetto alla massa attiva del fallimento e, in via subordinata la revoca della vendita ai sensi dell'art. 67, secondo comma, l.f. sostenendo che i coniugi [REDACTED] non avessero mai versato il prezzo pattuito e che il negozio posto in essere fosse, in realtà, una donazione che, essendo diretta, era nulla per mancanza dei due requisiti formali all'uopo richiesti.

Si costituivano i coniugi [REDACTED] eccependo d'aver versato il prezzo della compravendita in contanti, ma non fornivano alcuna prova.

Con provvedimento del 26/1/99 il G.I. disponeva la riunione delle due cause per motivi di connessione e la causa passava in decisione all'udienza del 27/9/2000.

Con decisione del 22/01/2001 il Tribunale di Brindisi, ritenendo fondate i rilievi mossi dalla ricor-

ente nei confronti [redacted], così provvedeva:

1) in accoglimento della domanda avanzata dalla curatela, dichiara simulato l'atto di compravendita stipulato in data 21/3/96 tra il fallito [redacted] e [redacted] e dichiara la nullità del trasferimento del 50% dei seguenti beni:

- a) appartamento al piano terra sito in Viggiano alla località Cicala, facente parte del complesso denominato "Tetto Lucano", in catasto al foglio 36 part.le 401 sub 14 e 423 sub 2 graffate, strada contrada della Cicala, piano SI-T, cat. A/4, classe 5, vani 3,5, rendita £. 252.000;
 - b) appartamento al piano terra sito in Viggiano alla località Cicala, facente parte del complesso denominato "Tetto Lucano", in catasto al foglio 36 part.le 401 sub 15 e 423 sub 3 graffate, strada contrada della Cicala, piano SI-T, cat. A/4, classe 5, vani 3, rendita £. 216.000".
- 2) "Ordina la restituzione degli immobili innanzi indicati nella disponibilità della curatela perché vengano acquisiti alla massa attiva fallimentare".
- 3) Dispone, altresì, la restituzione dei frutti percepiti a far data dal compimento dell'atto di compravendita in oggetto e fino all'effettiva acquisizione dei predetti beni al fallimento".
- 4) "Condanna i convenuti, in solido tra loro, al pagamento delle spese processuali, in favore della curatela che liquida in complessive £. 10.239.000, di cui £. 2.295.000 per spese, £. 3.744.000 per diritti e £. 4.200.000 per onorari, oltre IVA e Cap come per legge nonché rimborso spese generali ed oltre spese di CTU, per come già liquidate".

PREMESSA

La scrivente C.T.U., in esecuzione all'incarico ricevuto dal sig. Giudice - Dott. G. Conte e previo esame degli atti del procedimento, fissava per il giorno 18/11/2006 la verifica dei beni oggetto di divisione.

Il tutto avveniva mediante comunicazione alle parti.

Al sopralluogo è intervenuto il sign. [redacted] nato a Bari il 10/10/42 e residente a [redacted]

[redacted] allo scopo di consentire l'apertura degli appartamenti.

Data lettura del mandato peritale, la scrivente ha ispezionato i cespiti oggetto di divisione ha effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione ed ha effettuato altresì i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Potenza nonché presso il Comune di Viggiano sul cui territorio insistono i beni.

* * *

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento, ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta C.T.U. espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

QUESITO

- "Stante la riconosciuta necessità di disporre una consulenza, al fine di formare la massa da dividersi e le quote con i relativi conguagli, il G.I. nomina C.T.U. il geom. Giovanna Laino....."

I cespiti oggetto di divisione e facenti parte della massa da dividere sono quelli espressamente riportati nell'atto di citazione del 2/2/2005. Attualmente detti beni per i diritti dell'intero sono riportati in ditta [redacted] per effetto dell'atto di compravendita per

Notar Achille Antonio Carrabba del 6/4/96 per acquisto fattone da [redacted]

In particolare, oggetto della controversia sono due piccoli appartamenti attigui siti al piano rialzato

ed ubicati sul territorio del Comune di Viggiano (Pz) alla località "c.da Cicala" facenti parte del complesso immobiliare denominato "Tetto Lucano". Completano la loro consistenza gli annessi locali della cantina, legnaia e posti auto situati al piano seminterrato. Il tutto è individuato correttamente in:

CATASTO URBANO al:

- a) - Foglio di mappa n.° 36 - particella n.° 401 sub 14 e 423 sub 2
- b) - Foglio di mappa n.° 36 - particella n.° 401 sub 15 e 423 sub 3

Gli appartamenti cui si descrive sono inglobati in un fabbricato a schiera di non remota esecuzione, realizzato agli inizi degli anni '80 dall'impresa "Costruzioni Edili Centro Meridionale s.n.c".

Il fabbricato è inserito in un più ampio contesto edilizio costituito da sei immobili disposti su due file, tre per ogni fila. Quello in cui sono situati gli immobili in oggetto, guardandolo da valle, è posto verso destra ed è l'ultimo dei tre fabbricati facenti parte della seconda fila.

Il fabbricato ingloba sei appartamenti per ogni piano.

Risulta situato a pochi chilometri dal nucleo urbano del Comune di Viggiano ed è destinato a residence turistico.

La costruzione, ai fini urbanistici, ricade secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Viggiano in zona classificata "G 1. (Turistico - residenziale)".

La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato costituita da travi di collegamento e pilastri; i solai sono in latero - cemento; la tompagnatura è in blocchetti di calcestruzzo, la copertura si presenta con unica falda inclinata e con un sovrastante manto di tegole tipo "Marsiglia". Tutti i prospetti del fabbricato sono rivestiti di intonaco civile per esterni e sono privi di tinteggiatura.

Risulta composto da due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al sottotetto abitabile.

Per quanto attiene gli appartamenti oggetto di divisione essi sono confinanti per un lato, speculari e comunicanti tramite una porta praticata nella parete. Agli stessi si accede dall'antistante giardino comune della superficie di circa mq. 70,00 per mezzo di due ingressi dotati di porte in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei medesimi è alquanto trascurato per effetto del mancato apporto degli interventi necessari. Tale fenomeno risulta evidente, sulla muratura, sui serramenti esterni delle porte e delle finestre, sui pavimenti, ecc.....

I serramenti sono danneggiati anche a causa degli scassi subiti da parte di ignoti che hanno portato via parte del mobilio, utensili ed oggetti in genere.

- Descrizione dei beni oggetto di divisione, completi di esatti confini e dei dati catastali più recenti:

- a) - Appartamento di complessivi 3,5 vani situato al piano rialzato, con annessa cantina, legnaia e box auto, il tutto riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 36 part. n.° 401 sub 14 e 423 sub 2, categoria A/4, classe 5, rendita di € 130,15 riportato in ditta

Confini: beni condominiali e beni di proprietà

Trattasi di un piccolo appartamento situato al piano rialzato del fabbricato innanzi menzionato. Presenta in pianta forma rettangolare, con i lati di massima estensione dall'ingresso verso l'interno. Rispetto all'altro appartamento, sempre oggetto di causa, guardando di fronte è ubicato nell'ala sinistra dello stabile.

Si compone di una zona giorno adibita a cucina - pranzo, un modesto bagno ed una camera da letto, il tutto per una superficie netta di circa mq. 35,00, oltre ad un terrazzino di circa mq 8,00

situato sulla parte posteriore dell'appartamento e di un pianerottolo prima dell'ingresso di circa mq. 3,00. Tale pianerottolo è collegato mediante alcuni gradini al giardino antistante della superficie di circa 33,00 mq.

Si sviluppa su unico livello e l'altezza interna dei locali è di mt. 2,76.

La disposizione dei vani risulta organica e funzionale malgrado la modesta consistenza.

Dalla zona giorno si accede direttamente sia al bagno e sia alla camera da letto.

La cucina è stata ricavata in un angolo della zona giorno ed è delimitata da questa per mezzo di un muretto dall'altezza di circa un metro, realizzato in mattoni con un sovrastante piano in legno.

Tre pareti di quest'ultimo ambiente sono dotate di un rivestimento di piastrelle in ceramica di colore chiaro. La luminosità della zona giorno è garantita da una finestra con affaccio sul giardino e da luci poste sulla parete centrale dell'angolo cucina.

Porte ed infissi esterni dell'abitazione sono realizzati in legno di colore chiaro.

Lo stato di conservazione degli stessi appare alquanto degradato.

Le porte interne, realizzate pure esse in legno sono di buona qualità e fattura e sono del tipo a pannelli e vetro.

La pavimentazione dell'intera abitazione è realizzata in mattonelle in tinta unica di colore chiaro con annessi battiscopa.

Il bagno è fornito dei necessari sanitari in porcellana di colore bianco: vaso, bidet, lavello e piatto doccia; la rubinetteria è di tipo economico. Le pareti di questo locale sono tutte rivestite con piastrelle di ceramica, in parte soggette a fenomeni di distacco dal supporto murario a causa dell'umidità.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e radiatori in ghisa oltre che di camino realizzato in mattoni, situato in un angolo della zona giorno.

Luci e vedute sono ubicate soltanto su due lati dell'appartamento, quello anteriore e quello posteriore.

L'appartamento presenta un grado di finimento normale, è dotato di impianto idrico ed elettrico da revisionare a causa delle umidità diffuse.

Evidenti e diffusi sono i fenomeni di marcescenza dell'intonaco sulle pareti e sul soffitto causate dalle umidità e dalle infiltrazioni di acqua. In particolare, fenomeni di umidità sono localizzati nella camera da letto che con alcune pareti risulta a contatto diretto con il terreno.

Il fenomeno è esteso per un'altezza da terra di circa un metro e per tutta la lunghezza delle due pareti esposte a sud ed a est.

Detti fenomeni sono presenti in maniera ancora più accentuata sulle due pareti della zona giorno, esposte a nord ed a est, soprattutto per effetto dell'accumulo e del ristagno dell'acqua sia sulla scalinata e sia sul pianerottolo scoperti ed esterni all'appartamento. Queste opere consentono ad altri proprietari di raggiungere i piani superiori all'appartamento dotati di accessi indipendenti ed autonomi.

I fenomeni innanzi indicati hanno provocato all'abitazione in questione evidenti macchie sulla muratura, il distacco del rivestimento murario realizzato in piastrelle nella piccola cucina, e la marcescenza dell'intonaco del soffitto.

Fenomeni del tutto simili non mancano sulla parete dell'ingresso, sul retro del termosifone, al di sopra dell'infisso e sulla parete attigua al camino.

A seguito dei furti sono stati asportati la caldaia che era situata nel bagno, l'infisso in legno che era situato nella camera da letto, gran parte del mobilio esistente, è altresì stata danneggiata la lastra di vetro della finestra del bagno.

Per quanto accertato, l'appartamento in questione necessita di sostanziali ed urgenti interventi di ristrutturazione edilizia per portarlo in uno stato di decoro e per non pregiudicare ulteriormente il già cattivo stato di conservazione.

Completano la consistenza di questa modesta unità immobiliare una cantina di circa mq. 6,00, una

legnaia di mq 7,00 ed un posto auto di circa mq. 9,00 situati al piano seminterrato dello stabile. Si premette subito che sia la cantina e sia la legnaia, allo stato risultano avere una superficie calpestabile non corrispondente a quanto riportato negli atti notarili. Molto più precisa e dettagliata è la descrizione catastale sia con riferimento alle planimetrie sia per quanto attiene i dati delle visure dell'U.T.E.

Il piano seminterrato è destinato al parcheggio delle auto; si compone di una consistente superficie aperta assegnata in quote ai proprietari delle varie abitazioni oltre che di piccoli locali utilizzati a cantine e depositi.

Dall'area comune esterna al fabbricato, si accede all'interno tramite due porte situate sui prospetti laterali dello stabile; queste porte hanno una larghezza di circa quattro metri e sono realizzate in lamiera zincata del tipo avvolgibile.

I locali hanno altezza interna netta di circa mt. 2,50. Sono dotati di pavimentazione in getto di cemento mentre la tompagnatura e talune pareti divisorie sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo sprovviste di intonaco.

Quelli annessi all'appartamento sono tutti situati vicino all'ingresso realizzato sulla parete ovest.

La cantina ed il posto auto assegnati all'appartamento che si descrive sono attigui e rispetto all'ingresso sono situati sulla sinistra, la legnaia invece è situata verso destra. I primi rispetto a quest'ultima sono frapposti da un'area comune di transito utilizzata da tutti gli utenti dello stabile.

La cantina è rappresentata da un piccolo locale al quale si accede direttamente dal posto auto.

La forma in pianta è rettangolare. Le dimensioni attuali sono mt. 5,10 la lunghezza e mt. 1,20 la larghezza. L'accesso è consentito attraverso una porta in ferro di colore rosso.

Il locale è dotato di pavimentazione in piastrelle di remota esecuzione, le pareti sono rivestite di intonaco, è in parte interessato da fenomeni di umidità essendo il locale attiguo al terreno retrostante.

Il posto auto consiste in una superficie di circa mq. 9,00 e confina verso destra, con quello assegnato all'altro appartamento, sempre oggetto di divisione.

Le dimensioni in pianta del posto auto sono mt. 5,40 la larghezza e mt. 4,45 la lunghezza, quelle riferite alla legnaia, invece, sono mt. 4,20 la lunghezza e mt. 1,30 la larghezza.

Quest'ultimo locale è delimitato dall'area comune per mezzo di una parete realizzata in rete metallica rigida per tutta l'altezza da terra fino al soffitto. All'interno vi si accede tramite una porta in ferro di colore rosso.

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale
Cucina-pranzo	mq. 21,90	1,00	mq. 21,90
Camera letto	mq. 9,60	1,00	mq. 9,60
Bagno	mq. 3,40	1,00	mq. 3,40
Terrazzo	mq. 8,00	0,25	mq. 2,00
Planerottolo	mq. 2,50	0,25	mq. 0,62
Piano Seminterrato			
Cantina	mq. 6,00	0,40	mq. 2,40
Box-auto	mq. 9,00	0,40	mq. 3,60
Legnaia	mq. 7,00	0,40	mq. 2,80

Superficie calpestabile: mq. 67,40

Superficie calpestabile residenziale:..... mq. 45,40

Superficie calpestabile non residenziale: mq. 8,80

Superficie commerciale:.....residenziale mq. 37,50

Superficie commerciale:.....non residenziale mq. 8,8/0

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nell'atto di citazione.

b) - *Appartamento di complessivi 3 vani situato al piano rialzato, con annesso box auto, il tutto riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 36 part. n.°401 sub 15 e 423 sub 3, categoria A/4 classe 5, rendita di € 111,55, riportato in*
Confini: beni condominiali e beni di proprietà

Si premette subito che l'appartamento in questione risulta attiguo all'appartamento già descritto ed è posto alla sua destra.

Situato al piano rialzato risulta speculare ed identico sia per forma e sia per consistenza a quello poc'anzi indicato per tale circostanza si omette una più puntuale descrizione dello stesso.

Si compone di una zona giorno adibita a cucina - pranzo, un modesto bagno ed una camera da letto, il tutto per una superficie netta di circa mq. 35,00, oltre ad un terrazzino di circa mq. 8,00 situato sulla parte posteriore dell'appartamento e di un pianerottolo prima dell'ingresso di circa mq. 3,00 collegato mediante alcuni gradini al giardino antistante della superficie di mq. 32,00.

Si precisa però che il terrazzino non è accessibile agevolmente, in quanto le due abitazioni sono sprovviste di aperture - balconi.

I vani si sviluppano intorno alla zona giorno; l'angolo cucina è delimitato da quest'ultima anche in questa abitazione da un muretto realizzato in mattoni. L'altezza dei locali è di mt. 2,76.

L'appartamento è dotato di pavimenti, rivestimenti, porte ed infissi uguali a quelli presenti in quello attiguo. Le finiture sono di tipo normale.

Il bagno è fornito di lavello, vaso e piatto doccia in porcellana; è sprovvisto invece di bidet in quanto asportato da parte di ignoti.

E' fornito di impianto di riscaldamento, radiatori in ghisa, camino nella zona giorno.

Rispetto all'appartamento già descritto, quest'ultimo si presenta in appena migliori condizioni estetiche pur rilevando che necessita, comunque, di ordinaria manutenzione.

I fenomeni legati alle umidità diffuse, pur se presenti sono meno accentuati e sono per lo più localizzati alle pareti del bagno, al soffitto della zona giorno ed in minima parte alle pareti dei locali.

Per effetto delle intemperie anche in questo appartamento risultano danneggiati gli infissi esterni dell'ingresso e delle finestre.

A seguito dei furti risultano asportati anche in questo appartamento, il bidet, la caldaia a gas, l'infisso della camera da letto ed il mobilio in genere.

Completano la consistenza di questa abitazione il posto auto di circa mq. 9,00, limitrofo a quello annesso all'altra abitazione.

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale
Cucina -pranzo	mq. 21,90	1,00	mq. 21,90
Camera letto	mq. 9,60	1,00	mq. 9,60
Bagno	mq. 3,40	1,00	mq. 3,40
Terrazzo	mq. 8,00	0,25	mq. 2,00
Pianerottolo	mq. 2,50	0,25	mq. 0,62
Piano Seminterrato			
Box auto	mq. 9,00	0,40	mq. 3,60

Superficie calpestabile: **mq. 54,40**

Superficie calpestabile residenziale:..... **mq. 45,40**

Superficie calpestabile non residenziale: **mq. 9,00**

Superficie commerciale:.....residenziale **mq. 37,50**

Superficie commerciale:.....non residenziale **mq. 3,60**

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nell'atto di citazione.

Conformità urbanistica: Le unità immobiliari oggetto di causa e così pure l'intero fabbricato sono stati realizzati agli inizi degli anni '80 dall'impresa "Costruzioni Edili Centro Meridionale s.n.c." - a seguito dell'approvazione da parte del Comune di Viggiano del Piano di Lottizzazione a firma dell'Arch. Remo Votta - in virtù di concessione edilizia n.º 6 del 4/2/84 rilasciata dall'ente ai sig. [redacted] proprietari dell'area.

I lavori di costruzione dello stabile iniziarono in data 4/6/84 ed ultimarono in data 4/2/86.

Il progetto e la direzione dei lavori furono curati dall'Arch. Remo Votta

Ai fini urbanistici, secondo il Piano Regolatore Generale del comune l'area ricade in zona classificata "G I. (Turistico - residenziale)".

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza è emerso che tutte le unità immobiliari oggetto di causa risultano regolarmente accatastate.

Gli appartamenti unitamente ai locali del piano seminterrato annessi, risultano censiti con scheda catastale presentata in data 02/12/86 dalla ditta costruttrice.

La consistenza dello stato attuale è conforme a quello censito. Dalla scheda catastale si evince che l'appartamento riportato al punto b) è sprovvisto sia di cantina e sia di legnaia.

I fabbricati non risultano sottoposti ad alcun vincolo ad eccezione di quello sismico.

Possesso attuale: Allo stato sono detenuti da [redacted] in quanto proprietario per effetto dell'atto di compravendita del 6/4/96.

* * *

Per quanto concerne l'esatta individuazione delle unità immobiliari oggetto di causa, la scrivente rimanda il tutto agli allegati grafici e fotografici che fanno parte integrante della presente relazione.

• Divisione dei beni oggetto di comunione

Il presente progetto di divisione comprenderà, come già indicato precedentemente in risposta al quesito, i beni facenti parte della massa da dividere riportati nell'atto di citazione del 2/2/2005. Tale massa è rappresentata da due piccoli appartamenti con annesso locale cantina, legnaia, posti auto e giardino.

Per poter procedere alla divisione dei cespiti è però necessario procedere prima alla stima degli stessi secondo il valore di mercato locale.

A tal fine, nel paragrafo seguente verranno perciò, indicati sia i criteri di calcolo e di stima e sia la metodologia seguita ed adottata dal consulente per la valutazione dei singoli beni facenti parte del compendio immobiliare a dividere.

• Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo degli immobili, si precisa che si è ritenuto opportuno adottare il procedimento "*sintetico - comparativo*" che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, stato di conservazione, consistenza, nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del "valore venale" dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico

e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima.

Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all'attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un'economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento *"sintetico - comparativo"*, basato sui dati raccolti su un'area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare.

La stima delle unità immobiliari in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza, nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, ecc...

Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, nonché lo stato di locazione.

In sintesi si è proceduto alla stima con il *"metodo di confronto"*, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti.*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq$$

dove $S =$ superficie ;

$V.mq =$ valore al metro quadrato

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per immobili simili a quelli oggetto di stima variano: da un minimo di € 450,00 ad un massimo di € 650,00 al mq. per quanto concerne gli appartamenti di nuova realizzazione, allo stato finito ed in buone condizioni conservative.

Sulla base di quanto sopra esposto la scrivente ha ritenuto congruo ed equo, assegnare alle unità immobiliari in questione:

il valore di € 550,00 al mq.

Il detto valore per una corretta valutazione è stato raffrontato con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, questi ultimi ancorchè sempre inferiori rispetto alle situazioni locali rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio, pertanto, il valore assegnato, tenuto conto anche di questo raffronto è ritenuto corretto e congruo ed è pertanto in linea con quelli della Banca dati.

Nel Comune di Viggiano, infatti, nella zona "periferica / microzona 2" i valori delle:

- abitazioni civili di "tipo normale" variano:
 - da un minimo di € 480,00 ad un massimo di € 610,00 al mq.
- abitazioni di "tipo economico" variano:
 - da un minimo di € 330,00 ad un massimo di € 480,00 al mq.

Il valore di partenza equo e congruo di 550,00 € al metro quadrato fissato per la stima è stato adeguato ad un più realistico valore che tiene conto delle effettive, reali condizioni delle abitazioni. A causa di tali condizioni si è ritenuto di dover apportare una riduzione del valore unitario fissato, differenziando, ovviamente, tra il primo ed il secondo la percentuale, quest'ultimo, come detto, in condizioni lievemente migliori. E' stata, pertanto applicata una riduzione del valore unitario del 25% per quanto attiene l'abitazione riportata al punto a) e del 15% per quella riportata al punto b).

Per quanto concerne la stima dei giardini annessi alle unità immobiliari, tenuto conto che effettivamente rappresentano delle pertinenze degli immobili e le superfici sono già state utilizzate per il calcolo del volume del fabbricato, il valore unitario fissato non può che essere di scarso valore. Si ritiene perciò congruo assegnare il prezzo di € 15,00 al mq.

A) - VALORE DEGLI IMMOBILI :

• VALORE DEL BENE a)

a) - Appartamento di complessivi 3,5 vani situato al piano rialzato, con annessa cantina, legnaia e box auto, il tutto riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 36 part. n.° 401 sub 14 - 423 sub 2, categoria A/4, classe 5, rendita di € 130,15.

In ditta [REDACTED] misura dell'intero.

Confini: beni condominiali e beni di proprietà [REDACTED]

Alla indicata unità immobiliare per consistenza, posizione, esposizione, stato di conservazione, ecc... si ritiene equo assegnare il valore di € 550,00 al mq. di superficie commerciale netta, apportando una riduzione del valore unitario pari al 25%, come già spiegato.

Valore abitazione = S.c.r.n. x V. mq =

Valore abitazione = mq. 37,50 x €/mq. 550,00 - 25% = € 15.468,75

Valore s.n.r. box = mq. 3,60 x €/mq. 550,00 = € 1.980,00

Valore s.n.r. cantina = mq. 2,40 x €/mq. 550,00 = € 1.320,00

Valore s.n.r. legnaia = mq. 2,80 x €/mq. 550,00 = € 1.540,00

Totale.....€..... 20.308,75

a b) - Valore Giardino:

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 33,00 x €/mq. 15,00 =€ 495,00

Riepilogo:

Valore appartamento ed accessori bene a).....	€ 20.308,75
Valore giardino bene a.1)	€ 495,00
Valore complessivo a).....	€ 20.803,75

• VALORE DEL BENE b)

b) - Appartamento di complessivi 3,0 vani situato al piano rialzato, con annesso box auto, il tutto riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 36 part. n.° 401 sub 15 - 423 sub 3, categoria A/4, classe 5, rendita di € 111,55.

In ditta [redacted] in misura dell'intero.

Confini: beni condominiali e beni di proprietà [redacted]

Alla indicata unità immobiliare per consistenza, posizione, esposizione, stato di conservazione, ecc... si ritiene equo assegnare il valore di € 550,00 al mq. di superficie commerciale netta, apportando una riduzione del valore unitario pari al 15% come già spiegato.

Valore abitazione= S.c.n.r. x V. mq =

Valore abitazione= mq. 37,50 x €/mq. 550,00 - 15% = € 17.531,25

Valore s.n.r. box= mq. 3,60 x €/mq. 550,00 = € 1.980,00

Totale.....€ 19.511,25

• b.1) - Valore Giardino:

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 32,00 x €/mq. 15,00 = € 480,00

Riepilogo:

Valore appartamento ed accessori bene b).....	€ 19.511,25
Valore giardino bene b.1).....	€ 480,00
Valore complessivo b).....	€ 19.991,25

• Riepilogo complessivo valori massa dei beni da dividere:

A) Valore bene a) ed annessi.....€ 20.803,75

B) Valore bene b) ed annessi.....€ 19.991,25

Totale€ 40.795,00

(€ quarantamila.settecentonovantacinque/00)

- B) - Determinazione delle quote di diritto da assegnarsi agli aventi causa.

Stabilito, allo stato, il valore della massa dei beni facenti parte del patrimonio da dividere, originariamente in capo al fallito [redacted] complessive € 40.795,00 ne discende che tale valore dovrà essere suddiviso in parti uguali tra gli aventi diritto, e cioè tra il fallito e le altre parti, così come espressamente stabilito dal Tribunale di Brindisi con decisione del 22/1/2001. Tenuto conto che la quota che deve rientrare nella disponibilità della curatela - perché acquisita alla massa attiva fallimentare - è pari al 50%, il patrimonio stimato dal consulente dovrà essere così suddiviso:

• € 40.795,00 : 1/2 = € 20.397,50

Da tanto ne discende che *alle parti quotiste spetterà una quota del valore di € 20.397,50* (€ ventimila.trecento.novantasette/50)

poiché gli attuali titolari delle quote sarebbero, secondo quanto deciso dal Tribunale:

1) - [redacted] nato a Fasano il 9/10/1942 per i diritti del 50%

2) [redacted]
nato a Brindisi il 26/5/67 (ultimo acquirente) per i diritti dell'altro 50%

ai fini della presente divisione, il patrimonio secondo le quote di diritto dovrà essere ripartito tra i condividenti come segue:

- Quota da assegnarsi a [redacted] quindi alla "Curatela" $\frac{1}{2}$ di € 40.795,00 pari a € 20.397,50
- Quota da assegnarsi a [redacted] oppure [redacted] $\frac{1}{2}$ di € 40.795,00 pari a € 20.397,50

C) - *Attribuzione e formazione delle quote*

Quantificata in € 20.397,50 il valore della quota spettante ai quotisti, la stessa sarà formata da beni immobili e/o denaro per un valore complessivo di € 20.397,50.

Si precisa subito che non sono emerse particolari difficoltà in ordine alla suddivisione ed all'attribuzione dei cespiti appartenuti al fallito ed è perciò possibile evitare la frammentazione degli stessi per quanto concerne il soddisfo delle quote in valore al fine di favorire una più agevole vendita. Gli appartamenti per caratteristiche di tipologia, perfettamente indipendenti l'uno dall'altro (pur se attigui) possono essere, rispettivamente, assegnati a più condividenti costituendo gli stessi due singole unità immobiliari indipendenti, ovviamente provvedendo alla chiusura del varco esistente tra le due abitazioni.

Così pure i giardini adiacenti possono essere assegnati autonomamente agli assegnatari delle abitazioni frontiste. Gli stessi, essendo situati in adiacenza ai rispettivi appartamenti, necessitano soltanto di una recinzione intermedia tale da consentire la delimitazione e la suddivisione tra le due proprietà.

E' possibile evitare la frammentazione e/o la comunione dei posti auto, della cantina e della legnaia ubicati al piano seminterrato.

Ai fini dell'individuazione e dell'assegnazione delle singole quote, si ritiene, altresì, che *l'attribuzione ai singoli condividenti debba avvenire per sorteggio dinanzi al Sig. Giudice o mediante loro scelta, ove ciò sia possibile.*

Per quanto attiene la formazione nel dettaglio delle singole quote, si precisa che il progetto di divisione proposto prevede la formazione di due lotti, così formati:

- Quota n.º1) = appartamento a) + giardino a) + box a) + legnaia + cantina
- Quota n.º2 = appartamento b) + giardino b) + box b)

Per quanto non espressamente riportato in breve, si rimanda al prospetto seguente ed all'individuazione catastale.

*** PROGETTO DI DIVISIONE ***

Beni di [redacted] quindi Curatela" e [redacted]

VALORE TOTALE DEI BENI.....	€ 40.795,00
VALORE DI OGNI SINGOLA QUOTA.....	€ 20.397,50
Quota da assegnarsi a [redacted] ½ di € 40.795,00 pari a.....	€ 20.397,50
Quota da assegnarsi a [redacted] oppure [redacted] ½ di € 40.795,00, pari a.....	€ 20.397,50

• QUOTA n.° 1 da assegnare a sorteggio € 20.397,50 in beni immobili

a- appartamento piano rialzato al Foglio di mappa 36 part. n.° 423 sub 2.....	€ 15.468,75
b- giardino adiacente al Foglio 36 part. 401 sub 14.....	€ 495,00
c- box al piano seminterrato a).....	€ 1.980,00
d- legnaia al piano seminterrato.....	€ 1.540,00
e- cantina al piano seminterrato.....	€ 1.320,00
Sommano.....	€ 20.803,75

Spettava una quota di diritto di..... € 20.397,50
Ha ricevuto in più..... € + 406,25

Compensa in denaro la quota n.° 2 di..... € - 406,25
Torna il Valore della quota n.° 1..... € 20.397,50

• QUOTA n.° 2 da assegnare a sorteggio € 20.397,50 in beni immobili

a- appartamento piano rialzato al Foglio di mappa 36 part. n.° 423 sub 3.....	€ 17.531,25
b- giardino adiacente al Foglio 36 part. 401 sub 15.....	€ 480,00
c- box al piano seminterrato b).....	€ 1.980,00
Sommano.....	€ 19.991,25

Spettava una quota di diritto di..... € 20.397,50
Ha ricevuto in meno..... € - 406,25

Riceve a conguaglio, in denaro, dalla quota n.° 1..... € + 406,25
Torna il Valore della quota n.° 2..... € 20.397,50

Tutto ciò che è stato accertato dal C.T.U. durante i lavori è stato riportato nel corso della presente relazione corredata da documentazione grafica, fotografica e documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici.

° ° °

La presente relazione scritta, viene depositata, in *un originale* per l'ufficio, allegando i fascicoli dei legali in cui sono inserite *2 copie per le parti*.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 15/02/2007

IL C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)

