

Tribunale Civile di Nocera Inferiore
II Sezione Civile

All'Ill.mo Giudice
Dott. Luigi Bobbio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO E ALLEGATI

nella causa civile iscritta al n. 5479/2022 R.G., (prossima udienza fissata per il
22.10.2025)

tra

XXXXXX XXXXXXXX titolare dell'impresa individuale XXXXX XXXXXXXX,
rappresentato e difeso dall'Avv. Giuseppe Bosco, elett.te dom.to in via
telematica alla pec avvgiuseppebosco@legalmai.it;

ATTORE

e

XXXXXX XXXXXXXX, residente a Fisciano in via Fratelli Napoli, 45 P2 scala C int. 6;

CONVENUTA

e

XXXXXX XXXXXXXX, rappresentata e difesa dagli avv. Benedetto Gargani e Guido
Gargani, elett.te dom.ta in Roma, Viale di Villa Grazioli I;

CONVENUTA

e

XXXXXX XXXXXXXX, in persona del legale rapp.te p.t. p. iva 13756881002, con
sede legale in 00142 Roma alla Via Giuseppe Grezar n. 14;

CONVENUTA

e

XXXXXX XXXXXXXX, in persona del legale rapp.te p.t., p. iva 04913981009, con
domicilio ipotecario eletto, ai sensi dell'art. 2839 secondo comma n. 2) in 00186
Roma, alla Via del Banco di Santo Spirito n. 42

CONVENUTA

1. Premessa

Con ordinanza del 18.11.2024, l'Ill.mo G.I. nominava il sottoscritto ing. Erminio Parisi, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto.

Nell'udienza del 16.01.2024, dopo aver ricevuto il giuramento di rito l'Ill.mo G.I., conferiva il seguente incarico (come trascritto nell'ordinanza del 18.11.2024):

“ Il CTU, esaminati gli atti ed i documenti, ispezionati i beni, espletato ogni opportuno accertamento anche presso pubblici uffici, sentite, se necessario, le parti:

1. Provveda il C.T.U. a individuare e descrivere i beni oggetto della divisione, provveda, in particolare, il C.T.U. alla esatta esposizione dei dati catastali relativi ai beni in questione;

2. Provveda il C.T.U. a determinare se i beni oggetto della divisione siano conformi alla normativa vigente in materia urbanistica, edilizia e ambientale;

3. Provveda il C.T.U. a determinare se i beni oggetto della divisione siano divisibili (cfr. art. 720 c.c.);

4. Provveda il C.T.U. a determinare il valore di ciascuno dei beni oggetto della divisione, nonché il valore complessivo dell'asse ereditario;

5. Provveda il C.T.U., in caso di divisibilità dei beni oggetto del presente giudizio di divisione, a formare un progetto di divisione, tenuto conto, in particolare, del disposto dell'art. 727 c.c., con predisposizione delle quote da assegnare, con indicazione di eventuali elementi che possano deporre nel senso della assegnazione di taluna specifica quota a uno specifico convivente, con determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

6. Provveda il C.T.U., in base alle attuali risultanze degli atti, se taluno dei conviventi abbia goduto o goda degli immobili oggetto della divisione; in caso positivo, provveda il C.T.U. a determinare il valore locativo degli immobili per il periodo di disponibilità degli stessi in capo a taluno dei conviventi, e a determinare le eventuali spese da ciascun convivente sostenute per la manutenzione degli immobili;

7. Provveda il CTU a quantificare l'indennizzo spettante al XXXXX XXXXXXXX titolare dell'impresa individuale XXXXX XXXXXXXX per l'uso del bene - a titolo esclusivo - della convenuta dalla data del decesso del Fallito e sino alla divisione;

8. Tentare attraverso l'apporto tecnico del consulente una eventuale soluzione conciliativa della lite;

9. Dica, anche sulla base di quanto dedotto dalle parti negli atti di causa, quant'altro

utile ai fini di giustizia.”

In Allegato 1 viene riportata l’ordinanza di nomina, il verbale di giuramento e termini deposito perizia.

2. Svolgimento delle operazioni

Le verifiche dei luoghi, l’acquisizione degli atti e le relative analisi sono state svolte secondo le modalità illustrate nei verbali e nei documenti che integralmente si riportano in All. 2. In All. 2/A si riportano le pec inviate e ricevute con relativa documentazione.

L’avvio delle operazioni peritali è stato disposto per il giorno 16.04.2025 come comunicato alle parti in causa tramite pec/racc.

All’appuntamento fissato presso gli immobili oggetto di causa, siti in Fisciano (SA) Fraz. Lancusi alla via Fratelli Napoli, 45 erano presenti oltre al sottoscritto, l’avv. Alessandra Casale per delega dell’Avv. Giuseppe Bosco, legale parte attrice, la sig.ra XXXXX XXXXXXXX, parte Convenuta Contumacia e il geom. Orlando Sessa collaboratore del CTU. Durante le operazioni, il sottoscritto procedeva a leggere alle parti intervenute i questi posti dall’Ill.mo G.I. e, venivano analizzati, alcuni punti dell’atto di citazione e della rispettiva comparsa di costituzione e risposta. Inoltre alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto al rilievo metrico-fotografico degli immobili.

Le operazioni peritali, iniziate alle ore 15.00, sono terminate alle ore 16.25 con la redazione del verbale.

In data 11.07.2025, il sottoscritto ha chiesto all’Ill.mo Giudice una proroga, di ulteriori 20 giorni rispetto al mandato originario, a causa di approfondimenti urbanistici/edilizi. In data 16.07.2025 l’Ill.mo Giudice autorizzava alla proroga come richiesto (vedi All. 1).

Nello svolgimento della relazione, le occorrenti analisi e deduzioni sono state formulate tenendo conto della documentazione in atti, del materiale reperito durante le indagini in situ e presso gli uffici pubblici oltre che delle osservazioni delle parti, e di tutto quanto a disposizione del sottoscritto CTU di cui è dato conto in questo scritto.

In data 04.09.2025, il sottoscritto provvedeva a trasmettere tramite PEC (vedi All.2/A) alle parti la bozza di Relazione concedendo venti giorni secondo le disposizioni dell’Autorità Giudiziaria, per eventuali osservazioni, sulla base delle quali elaborare la Consulenza definitiva. Alla data del 24.09.25 nessuna comunicazione in merito è stata inviata dalle parti, per cui si consolidano gli argomenti e la trattazione ad essi trasmessi. Di questi si dà conto a seguire.

3. Sintesi della vicenda all'origine del contenzioso

In data 05.02.2018, il Tribunale di Avellino, con sentenza n. 3 ha dichiarato il XXXXX XXXXXXXX titolare dell'impresa individuale XXXXX XXXXXXXX.

In data 23.02.2018 decedeva il sig. XXXXX XXXXXXXX (in avanti denominato de cuius), nato a Fisciano (SA) il 10.03.1958.

Con Atto di Citazione del 23.09.2022 il XXXXX XXXXXXXX titolare dell'impresa individuale XXXXX XXXXXXXX, conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Nocera Inferiore la sig.ra XXXXX XXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX (subentrata alla XXXXX XXXXXXXX S.p.a.), XXXXX XXXXXXXX (già XXXXXXXX S.p.a.) e XXXXX XXXXXXXX, per dichiarare lo scioglimento della comunione di due immobili di proprietà del de cuius al 50% e precisamente:

- unità immobiliare sita nel comune di Fisciano (SA) – Fraz. Lancusi alla Via F.lli Napoli, 45 piano secondo, censito al C.F.al foglio 20 particella 817 subalterno 30;
- unità immobiliare sita nel comune di Fisciano (SA) – Fraz. Lancusi alla Via F.lli Napoli, piano terzo, censito al C.F. al foglio 20 particella 817 subalterno 33.

Preliminarmente, per le due unità immobiliare, a pag 2 dell'Atto di Citazione si legge:

“... Le suddette unità immobiliari sono state acquistate, con atto trascritto in data 30.08.1985 - reg. part. 15442 reg. gen. 18814, in regime di comunione legale, dai coniugi XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX che, pertanto, ne hanno acquistato la proprietà ciascuno per ½ (all. 2). Successivamente, con atto trascritto in data 11.06.1996 - reg. part. 11064 reg. gen. 13861, i suddetti coniugi hanno modificato il precedente regime di comunione legale per scegliere quello della separazione dei beni (all. 2). Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie (all. 2) si registrano le seguenti formalità a carico delle suddette unità immobiliari: 1. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta con atto del 26.02.1996 - reg. part. 15442 reg. gen. 18814 a favore dell'Istituto di credito XXXXX XXXXXXXX; 2. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta con atto del 01.02.2001 - reg. part. 414 reg. gen. 2755 a favore dell'Istituto di credito XXXXX XXXXXXXX S.p.a.; 3. ipoteca iscritta con atto del 13.04.2016 - reg. part. 1728 reg. gen. 14466 a favore di XXXXX XXXXXXXX...”

Inoltre l'Atto di Citazione sottolinea che, a seguito della dichiarazione di fallimento del de cuius, detti immobili erano entrati nel patrimonio del fallimento.

In aggiunta evidenza che, apertasi la successione del sig. Vincenzo Sessa, sia il coniuge

supersite (sig.ra XXXXX XXXXXXXX), che gli altri eredi hanno rinunciato all'eredità.

Ulteriormente, l'Atto di Citazione sottolinea che il coniuge superstite, residente a Fisciano, negli immobili oggetto della vertenza, deve restituire un indennizzo, conseguente all'utilizzo dei beni. Indennizzo che deve essere calcolato a decorrere dall'apertura della successione.

In definitiva da pag. 7 a pag 8 si legge:

“...- accertare e dichiarare il diritto del XXXXX XXXXXXXX titolare dell'impresa individuale XXXXX XXXXXXXX ad ottenere la liquidazione dei frutti civili, quali ristoro della privazione della utilizzazione pro quota del bene comune e dei relativi profitti da parte della sig.ra XXXXX XXXXXXXX e, per l'effetto, condannare la sig.ra XXXXX XXXXXXXX al versamento, in favore del XXXXX XXXXXXXX titolare dell'impresa individuale XXXXX XXXXXXXX, dell'indennizzo quantificato mensilmente in euro 197,12 dalla data del decesso del sig. Sessa fino alla data di divisione, ovvero quantificato dal nominando CTU ossia, in ogni caso, come quantificato nel corso del giudizio; dichiarare lo scioglimento della comunione esistente tra il XXXXX XXXXXXXX titolare dell'impresa individuale XXXXX XXXXXXXX e la sig.ra XXXXX XXXXXXXX avente ad oggetto ad oggetto la quota del 50% dei seguenti immobili: 1) unità immobiliare sita nel comune di Fisciano (SA) – Fraz. Lancusi alla Via F.lli Napoli, piano sesto, identificata catastalmente al foglio 20 particella 817 subalterno 30 e 2) unità immobiliare sita nel comune di Fisciano (SA) – Fraz. Lancusi alla Via F.lli Napoli, piano terzo, identificata catastalmente al foglio 20 particella 817 subalterno 33; - ordinare la divisione dei seguenti immobili: 1) unità immobiliare sita nel comune di Fisciano (SA) – Fraz. Lancusi alla Via F.lli Napoli, piano sesto, identificata catastalmente al foglio 20 particella 817 subalterno 30 e 2) unità immobiliare sita nel comune di Fisciano (SA) – Fraz. Lancusi alla Via F.lli Napoli, piano terzo, identificata catastalmente al foglio 20 particella 817 subalterno 33, previa determinazione della loro consistenza attuale ad opera di nominando C.T.U., attribuendo ad ognuno dei comunisti la parte corrispondente alla propria quota ideale ed emanando i necessari provvedimenti;- porre le relative spese a carico del dividendo e, in caso di opposizione, condannare l'opponente al pagamento di spese, diritti e onorari del presente giudizio...”

ALICUDI SPV S.r.l., oggi XXXXX XXXXXXXX con Comparsa di Costituzione e Risposta del 31 03 2023 si costituiva in giudizio.

Preliminarmente, a pag 3 della Comparsa di Costituzione e Risposta si legge:

“...Come esposto nella domanda di ammissione al passivo del Fallimento n. 3/2018 di XXXXX XXXXXXXX titolare dell'Impresa individuale XXXXX XXXXXXXX del Tribunale di Avellino, in virtù di contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, ai sensi dell'art. 58 del testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385), di seguito T.U.B., stipulato in data 8 gennaio 2018, ALICUDI SPV S.r.l. ha acquistato pro soluto dalla XXXXX XXXXXXXX S.p.A., con effetto dal 30 settembre 2017, un portafoglio di crediti in sofferenza (comprensivi di capitale, interessi - anche di mora - commissioni, penali, e altri accessori e diritti connessi), aventi le caratteristiche indicate nel contratto medesimo. Dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data notizia dalla cessionaria, mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 7 del 18 gennaio 2018 – Parte Seconda – Foglio delle Inserzioni, ai sensi dell'art. 58 del T.U.B. (cfr. doc. 05). Per effetto della cessione predetta, con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuale, ALICUDI SPV S.r.l. è succeduta, a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della banca cedente.

Tra i crediti oggetto di cessione sono compresi quelli vantati dalla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. nei confronti della S.T. Colori di XXXXX XXXXXXXX e C. S.a.s., per la tutela dei quali ALICUDI SPV S.r.l. si è insinuata al passivo fallimentare...”

Inoltre la comparsa evidenzia che il Tribunale di Salerno in data 16.01.2001 ha emanato decreto ingiuntivo n. 193/2001, nei confronti S.T. COLORI di XXXXX XXXXXXXX & C. S.a.s. e in favore in favore della XXXXX XXXXXXXX S.p.A., per il pagamento della somma di Lire 91.083.034 (pari ad €47.040,46).

A causa del menzionato decreto ingiuntivo è stata iscritta ipoteca giudiziale presso la Conservatoria di Salerno, in data 1° febbraio 2001, form.414, sui cespiti oggetto della vertenza.

In aggiunta a pag 4 Comparsa di Costituzione e Risposta si legge:

“...Con sentenza n. 3/2018 del 5 dicembre 2017 – 5 febbraio 2018, il Tribunale di Avellino ha dichiarato il fallimento n. 3/2018 di XXXXX XXXXXXXX nella qualità di titolare della impresa individuale XXXXX XXXXXXXX (cod. fisc. 04297390652). XXXXX XXXXXXXX S.p.a., e per essa la cessionaria ALICUDI SPV S.r.l., è creditrice del Sig. Vincenzo SESSA, in forza del decreto ingiuntivo n.

193/2001 del Tribunale di Salerno dei seguenti importi (cfr. doc. 08): - €52.968,37 in via ipotecaria ex art. 2855 c.c.; - €36.950,27 in via chirografaria; - €1.328,72 in via chirografaria per liquidazione spese e onorari D.I.; - € 3.355,98 in prededuzione quali compensi ex DM 55/2014 per la procedura esecutiva - €5.807,30 in prededuzione quali compensi ex DM 55/2014 per il giudizio di divisione (solo fase di studio e introduttiva)..."

In definitiva la comparsa chiede lo scioglimento della comunione dei beni oggetto della vertenza, e in via istruttoria, domanda che venga ammessa una CTU per determinare il valore dei beni de quo.

Per le varie memorie si rimanda ai singoli fascicoli di parte.

4. Risposta ai quesiti

4.1 Provveda il C.T.U. a individuare e descrivere i beni oggetto della divisione, provveda, in particolare, il C.T.U. alla esatta esposizione dei dati catastali relativi ai beni in questione.

Le fonti informative per la definizione dell'asse ereditario sono le seguenti:

- A. atti e documenti presenti nelle cartelle di causa delle parti;
- B. eventuali verifiche presso gli uffici pubblici.

Dall'esame della documentazione acquisita agli atti e dai controlli effettuati è emerso quanto si riporta a seguire.

Al momento del decesso il de cuius, era titolare in comunione ordinaria con il coniuge (sig.ra XXXXX XXXXXXXX), di due unità immobiliare ubicate a Fisciano (SA) in via Fratelli Napoli, 45.

Dal punto di vista catastale, attualmente gli immobili sono identificati come segue:

1. unità immobiliare sita nel comune di Fisciano (SA) – Fraz. Lancusi alla Via F.lli Napoli, 45 piano secondo scala C interno 6, censito al C.F.al foglio 20 particella 817 subalterno 30, di vani 4,5 categoria A/2;
2. unità immobiliare sita nel comune di Fisciano (SA) – Fraz. Lancusi alla Via F.lli Napoli, 45 piano terzo, scala C int. 3, censito al C.F. al foglio 20 particella 817 subalterno 33 consistenza 17 mq categoria C/2.

Da impianto meccanografico del 30.06.1987 gli immobili risultano intestati come segue:

- ✓ 500/1000 di proprietà a XXXXX XXXXXXXX nata a Fisciano (SA) il 11.01.1961;

500/1000 di proprietà a XXXXX XXXXXXXX nato a Fisciano (SA) il 10.03.1958.

Di seguito viene riportata un inquadramento satellitare della particella 817, dove sono ubicati gli immobili oggetto della vertenza con sovrapposizione della mappa catastale.

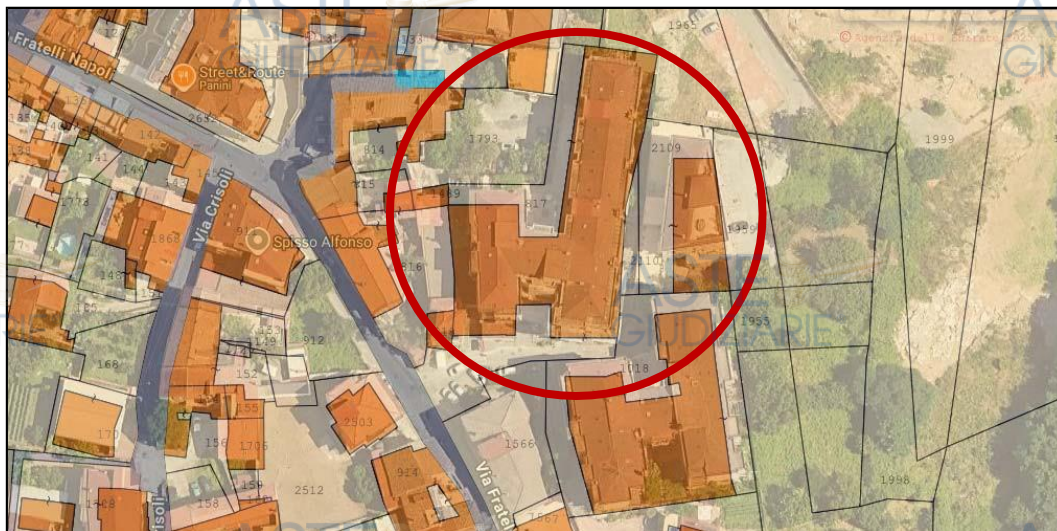


Immagine 1. Inquadramento satellitare della p.lla 817 con sovrapposizione della mappa catastale

In All. 3 si riportano le visure catastali, le planimetrie catastali e il foglio di mappa.

Descrizione degli immobili

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un più ampio fabbricato che si sviluppa su 4 livelli fuori terra oltre due piani interrati. La copertura risulta in parte a falde inclinate con pannelli in lamiera coibentata e per la restante parte piana con guaina impermeabile.

Il fabbricato ospitante gli immobili fa parte di un compendio immobiliare più ampio.

La struttura è composta da travi, pilastri e solai gettati in opera. I tombagni sono realizzati con blocchi di laterizio forati con isolamento termico e rifiniti al civile con intonaco pigmentato, mentre le tramezzature sono realizzati con blocchi di laterizio forati rifiniti al civile con intonaco di tipo tradizionale tinteggiato con idropitture dai colori tenui.

Il fabbricato, su cui sono stati eseguiti recenti interventi di manutenzione, si presenta nel suo complesso in un ottimo stato di conservazione.

Immobile p.lla 817 sub 30

Trattasi di un appartamento per civile abitazione. All'appartamento oggetto di valutazione situato al piano secondo int. 6 del fabbricato, si accede da portone al piano terra, vano scala C condominiale privo di ascensore ed ingresso dalla porta blindata ubicata sul lato sinistro del pianerottolo di arrivo.

Esso consta di un ingresso/corridoio, sala da pranzo, cucina, due camere da letto, un bagno e due balconi. L'immobile risultava abitato dalla sig.ra XXXXX XXXXXXXX.

L'unità immobiliare è caratterizzata da un buono livello di finiture degli ambienti interni: la pavimentazione è costituita prevalentemente in ceramica, le bussole interne di vecchia vetustà sono in legno tamburato, gli infissi sempre di vecchia vetustà sono in legno e sistema di oscuramento con persiane avvolgibili in PVC, le tramezzature e le tamponature che risultano intonacate e tinteggiate si presentano in un buono stato di conservazione e manutenzione fatta eccezione per la tamponatura camera da letto matrimoniale (lato balcone) che durante il sopralluogo evidenziava macchie di umidità, i rivestimenti dei bagni e cucina sono in ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sanitario e la produzione di acqua calda è garantita da uno scaldino. Inoltre è fornita di un camino e di un impianto di riscaldamento, che secondo quanto affermato dal proprietario non risultava funzionante. L'alloggio presenta in generale una buona esposizione e luminosità.

Immobile p.lla 817 sub 33

Trattasi di una soffitta non abitabile. Alla soffitta oggetto di valutazione situata al piano terzo int. 3 del fabbricato, si accede da portone al piano terra, vano scala C condominiale privo di ascensore ed ingresso dalla porta non blindata ubicata sul lato sinistro del pianerottolo di arrivo. Dal punto di vista funzionale l'immobile si compone di un unico ambiente: la pavimentazione è costituita prevalentemente in ceramica, le bussola d'ingresso di vecchia vetustà è in legno tamburato, le tramezzature e le tamponature si presentano in parte intonacate e per la restante parte rivestite con pannelli isolanti. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico e si rileva la presenza di un sanitario wc con cassetta esterna.

In All. 4 si riportano le planimetrie dello stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo e in All. 5 il rilievo fotografico.

4.2 Provveda il C.T.U. a determinare se i beni oggetto della divisione siano conformi alla normativa vigente in materia urbanistica, edilizia e ambientale.

Regolarità Edilizia

In data 13.05.2025 prot. N. 13580, il sottoscritto presentava richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Urbanistica del Comune di Fisciano (SA).

Dalla documentazione acquisita il 10/06/2025 si evince che il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima è stato edificato con Concessione Edilizia n. 9 del 28/01/1982, e successivamente con Variante in corso d'opera Concessione n. 32 del 09/06/1982 e Variante in sanatoria pianta sottotetto e piano interrato protocollo 11253 del 25/06/1988.

Per interventi di cui all'art. 119 del D.L. N. 34 DEL 2020 è stata presentata in data 11/11/2021 prot. n. 25883 CILA – SUPERBONUS. Inoltre, per l'intero edificio in data 27/07/2024 è stato richiesto P.d.C. in sanatoria con prot. n. 19063. Per tale P.d.C. in sanatoria, inerente le difformità riscontrate sull'intero edificio e sulle singole unità abitative, alla data di accesso agli atti, non risultava ancora concluso il procedimento amministrativo. Esaminando la pratica P.d.C. in sanatoria con prot. n. 19063, i due beni de quo non rientrano nella sanatoria.

Infine non risultavano pratiche edilizie a nome dei sigg. XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX. In All. 6A e 6B si riporta la documentazione acquisita presso il Comune di Fisciano.

Difformità riscontrate appartamento p.lla 817 sub 30

La sagoma coincide; i vani finestre e portefinestre risultano coerenti con quelle di progetto; in relazione alla consistenza progettuale, risulta riduzione con perdita di un vano a favore dell'appartamento confinante della scala D (attualmente in corso di sanatoria con P.d.C. prot. n. 19063 del 27/07/2024); la distribuzione interna risulta difforme in riferimento alla planimetria catastale. Tale difformità deve essere sanata al fine di rendere il bene a norma.

Difformità riscontrate sottotetto p.lla 817 sub 33

L'analisi della documentazione autorizzativa e catastale, confrontata con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, ha evidenziato una lieve difformità della posizione della porta di accesso al sottotetto (attualmente in corso di sanatoria con P.d.C. prot. n. 19063 del 27/07/2024) e dell'impianto planimetrico. Tale difformità deve essere sanata al fine di rendere il bene a norma.

Inoltre, come dettato dal Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Fisciano, nei sottotetti non abitabili è ammessa la sola installazione dell'impianto elettrico. Quindi l'impianto idrico e il sanitario wc con cassetta e eventuali altri elementi funzionali all'interno del sottotetto vanno rimossi e va ripristinato lo stato dei luoghi.

Regolarità Urbanistica

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Fisciano (SA) è regolato dalle indicazioni previste dal Piano Regolatore Generale approvato il 15 ottobre 2008 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della regione Campania il 27/10/2008.

In base al P.R.G. il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in valutazione ricade nella zona omogenea B1 (Tavola 16.08 – Lancusi, Penta e Migliano). In merito alle previsioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale l'area non è perimetrata per il pericolo frane e per il rischio frane.

Di seguito si riportano alcuni stralci per la zona d'interesse.

STRALCIO PRG

Stralcio tavola 16.08 – Lancusi, Penta e Migliano

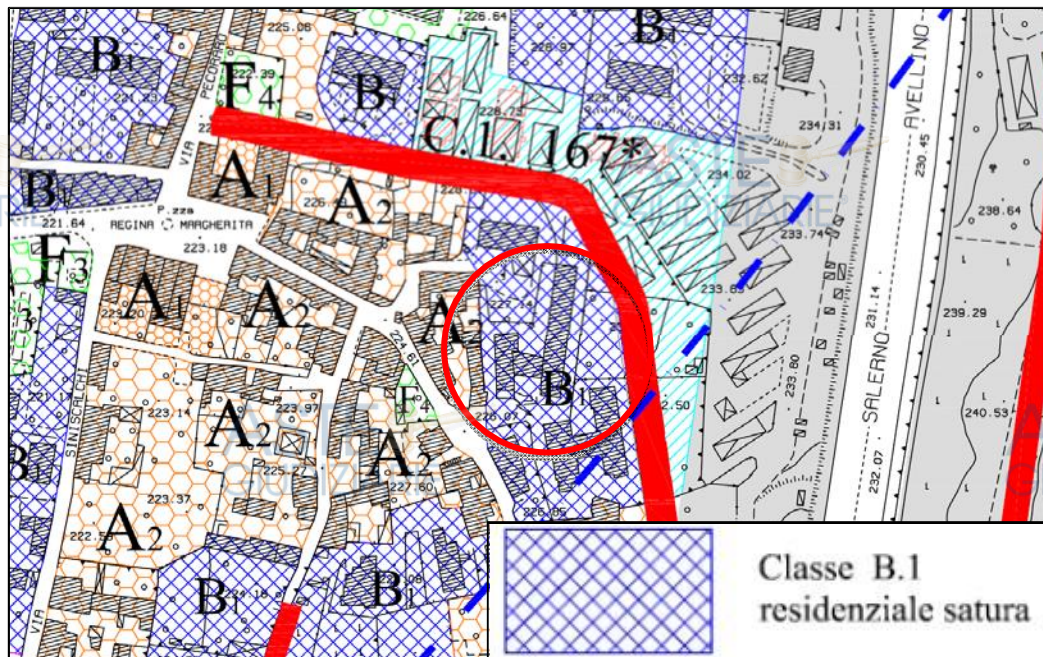


Immagine 2. Stralcio PRG Comune di Fisciano

PERICOLOSITÀ DA FRANA

Stralcio tavola PF_467023 - Autorità di bacino

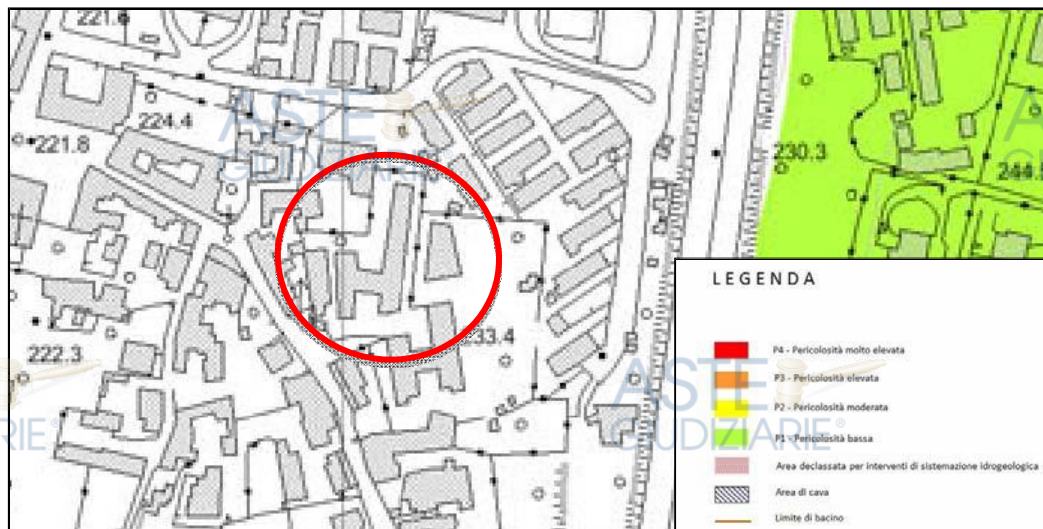


Immagine 3. Stralcio tavola pericolosità da frana

RISCHIO DA FRANA

Stralcio tavola RF_467023 - Autorità di bacino

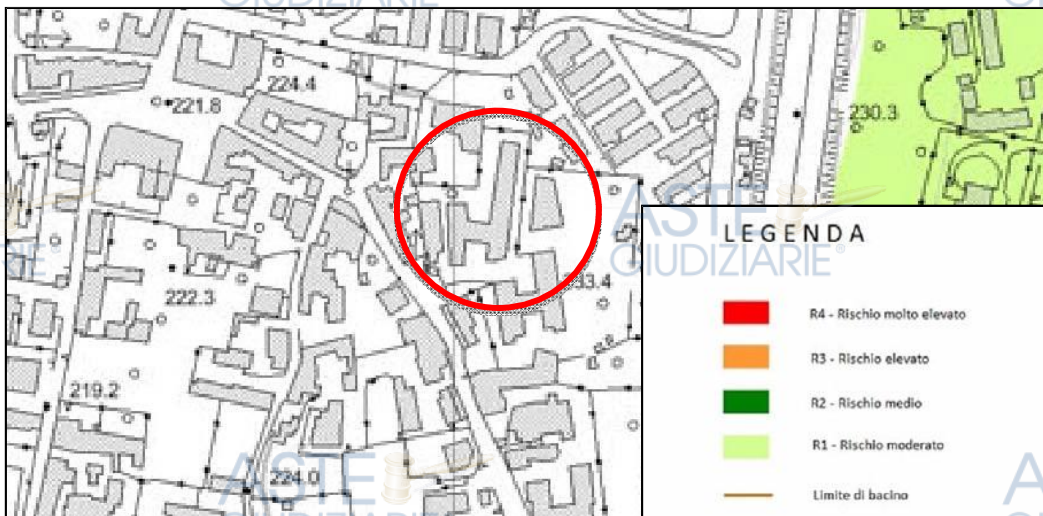


Immagine 4. Stralcio tavola rischio da frana

PERICOLOSITÀ IDRAULICA

Stralcio tavola PI_467023 - Autorità di bacino

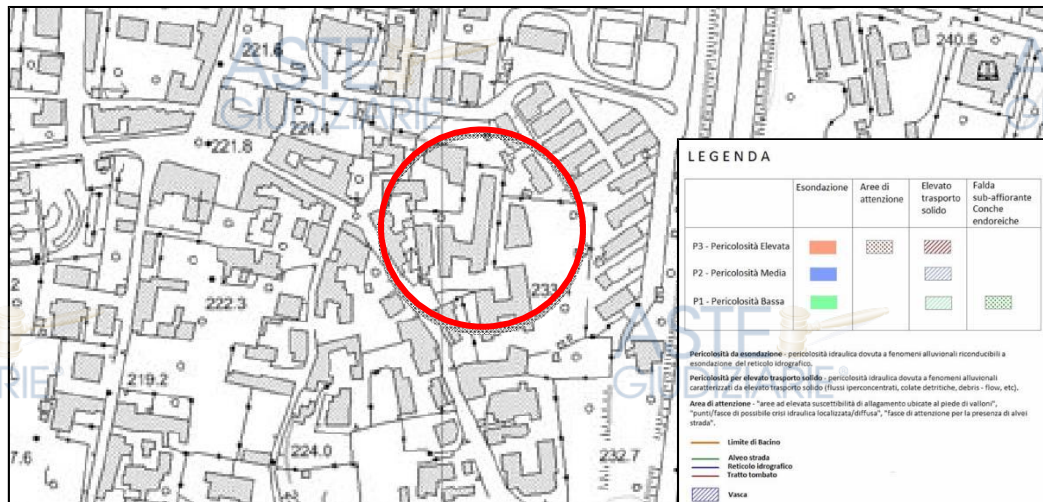


Immagine 5. Stralcio tavola pericolosità idraulica

RISCHIO IDRAULICO

Stralcio tavola RI_467023 - Autorità di bacino

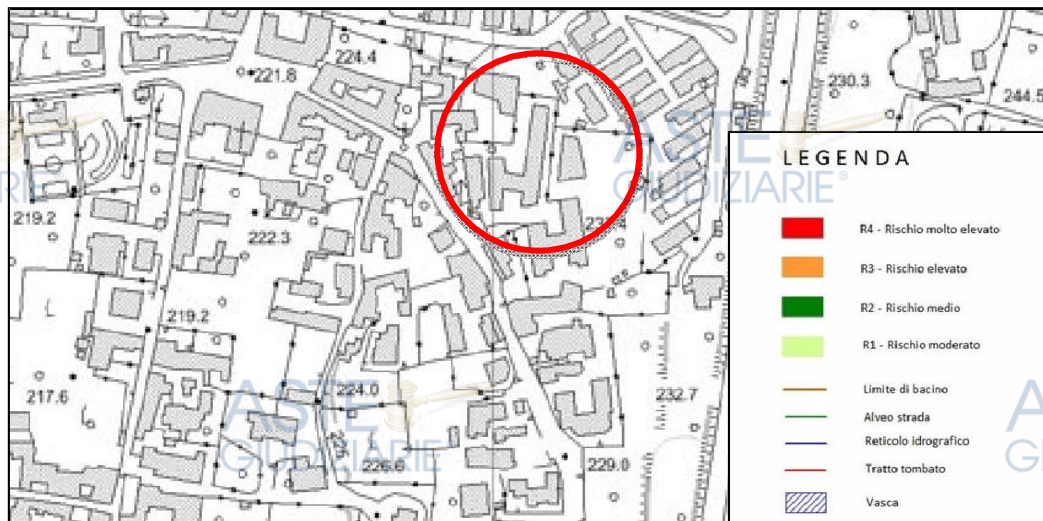


Immagine 6. Stralcio tavola rischio idraulico

SCENARI DI RISCHIO IDRAULICO R3 ED R4

Stralcio tavola PI_467023 - Autorità di bacino

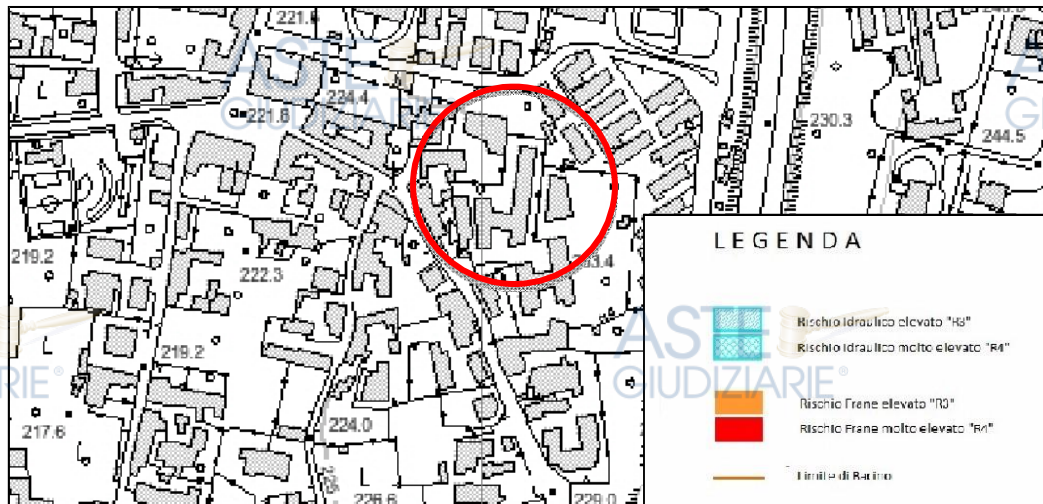


Immagine 7. Stralcio tavola scenario rischio idraulico

FOTO AEREA

Fonte GOOGLE EARTH



Immagine 8. Stralcio foto google earth

4.3 Provveda il C.T.U. a determinare se i beni oggetto della divisione siano divisibili (cfr. art. 720 c.c.).

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c. richiede - sotto l'aspetto strutturale - che il frazionamento dei beni stessi sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento non gravate, almeno di norma, da pesi, servitù e limitazioni comunque gravose e che possono formarsi nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie e senza dovere fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi. Inoltre, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non dovrà incidere sull'originaria destinazione del bene e non dovrà comportare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nel caso di specie, i beni di cui si deve valutare la comoda divisibilità sono rappresentati da un appartamento e da un sottotetto non abitabile. Quindi nel considerare le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto della vertenza e nel ricordare che il progetto divisionale deve prevedere la suddivisione di tali beni in molteplici parti uguali (tante quanti sono gli eredi) secondo le quote di spettanza di ciascun condividendo stesso; risulta evidente che gli immobili siano strutturalmente e funzionalmente non frazionabili e, pertanto, non siano suscettibili di comoda divisibilità.

4.4 Provveda il C.T.U. a determinare il valore di ciascuno dei beni oggetto della divisione, nonché il valore complessivo dell'asse ereditario.

Come evidente dalla ricostruzione della vicenda di interesse, per procedere alla soddisfazione del quesito posto dall'Ill.mo G.I., si stimerà il valore della relativa massa ereditaria all'attualità.

4.4.1 Stima all'attualità del valore di mercato del bene sub 30

Come noto il metodo estimativo è unico e comparativo, talché in guisa si procede nella valutazione a seguire. Il procedimento è poi lo strumento che dà evidenza del metodo.

Tra i procedimenti diretti o sintetici alcuni risultano monoparametrici altri pluriparametrici e vengono adottati in virtù delle caratteristiche dei beni in analisi.

Nel caso di stima si è fatto ricorso ad un approccio multiparametrico noto come Market Comparison Approach (MCA), il quale consente di comparare beni simili a quello de quo tramite il raffronto dei predittori influenti sulla formazione del prezzo.

L'MCA è un procedimento riconosciuto a livello internazionale, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

L'MCA si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi delle caratteristiche immobiliari che possono essere qualitative e quantitative ed essere espresse in termini percentuali e di valore. Per la maggior parte di tali caratteristiche si procede alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato locale. Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra gli immobili oggetto di stima e gli immobili di comparazione.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) individuazione dei beni di confronto e rilevazione dei dati ad essi corrispondenti (prezzo di mercato, offerte di vendita, canone di locazione e ecc.);
- 2) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento e compilazione delle tabelle dati;
- 3) stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 4) redazione della tabella di valutazione;
- 5) sintesi valutativa.

Per sviluppare il procedimento di stima utile a quantificare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono necessari beni similari apprezzati sul mercato.

Superficie commerciale del bene oggetto di stima

Le superfici è stata calcolata in base alla planimetria catastale degli immobili riportate in All. 3, eventualmente modificata dalle risultanze del sopralluogo. Il tutto rifluisce nella planimetria dello stato di fatto in All. 4

La misura delle consistenze avviene secondo i criteri dettati dal Dpr 138/98, come riportati da G. Bambagioni in La misurazione delle superfici immobiliari, IlSole24Ore, Milano, 2008". La grandezza di riferimento è la superficie commerciale, ordinariamente adottata nelle transazioni immobiliari.

Superficie principale → m² 70

Balcone 1 → m² 10,73

Balcone 2 → m² 10,50

Virtualizzando le superfici, al fine di ragguagliarle alla destinazione residenziale, si ottengono i seguenti valori. Essi sono derivati utilizzando i criteri dettati da G. Bambagioni, *La misurazione delle superfici immobiliari*, IlSole24Ore, Milano, 2008.

I balconi vengono virtualizzati al 30 % fino a m² 25, e del 10% per la quota eccedente.

Balcone m² 4 * 0,30 = m² 3,2

Balcone m² 5 * 0,30 = m² 3,1

Per una superficie commerciale residenziale complessiva e virtuale pari a:

m² (70 + 3,2 + 3,1) = m² 76,3 ≅ m² 76

Individuazione dei beni di confronto

Dopo aver effettuato le opportune indagini è stato possibile rilevare con riferimento alla destinazione d'uso residenziale tre offerte di immobili in affitto. Le tre unità (denominati in seguito Comparabile A, Comparabile B e Comparabile C) sono simili per caratteristiche a quelle del bene oggetto di stima. A seguire si riporta una georeferenziazione satellitare del bene oggetto di stima con i comparabili.

In All. 7 si riportano le schede descrittive dei beni di confronto.

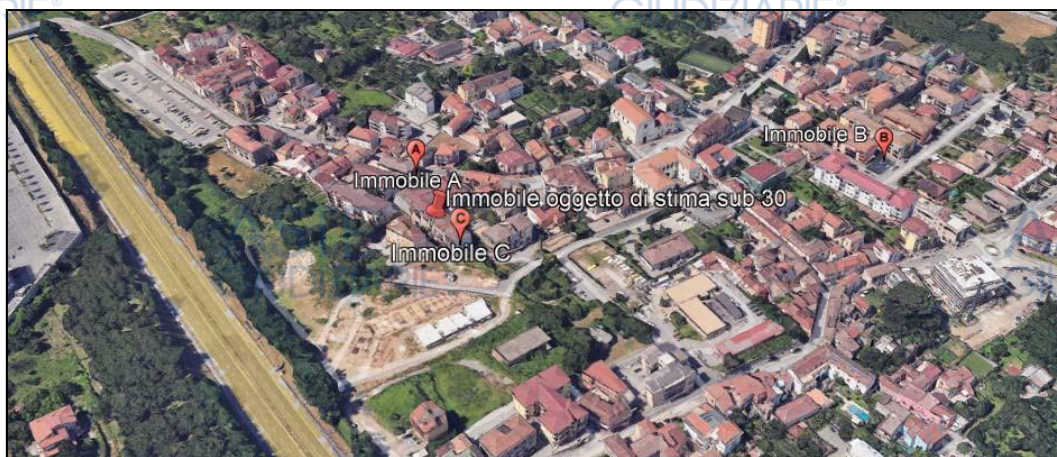


Immagine 9. Georeferenziazione dei beni di confronto A, B e C

La superficie commerciale dei singoli comparabili è la seguente:

Bene di confronto A m² 130

Bene di confronto B m² 120.

Bene di confronto C m² 130.

Scelta delle caratteristiche rilevanti sulla formazione del prezzo per la stima del sub 30

Per l'immobile oggetto di stima si prendono in esame le caratteristiche indicate nella Tabella 1 a seguire. Esse sono rappresentative dei caratteri ordinariamente influenti sull'apprezzamento del mercato.

DATI		IMMOBILI DI COMPARAZIONE			Immobile oggetto di STIMA sub 30
		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Offerta		Frimm Immobiliare	Frimm Immobiliare	Frimm Immobiliare	
Prezzo (€)		200.000	199.000	220.000	
Valore corretto (*)		180.000	179.100	198.000	
EPOCA DATO		Luglio 2025	Luglio 2025	Luglio 2025	-
ZONA OMI	Denominazione	E1	E1	E1	E1
	Valore min	1250	1250	1250	1250
	Valore max	1700	1700	1700	1700
	Adeguamento zonale	180.000	179.100	198.000	-
Superficie (m ²)		130	120	130	76
Età e Stato di manutenzione		Buono	Buono	Buono	Buono
Livello di piano		P1	P2	PT/Realzato	P2
Asce nsore		Presente	Assente	Assente	Assente
Esposizione		Buona	Buona	Mediocre	Buona
Box auto/posto auto		Presente	Non presente	Presente	Non presente
Cantina/De posito		Non presente	Presente	Non Presente	Non presente
Giardino		Non presente	Non presente	Presente	Non presente
Occupato		Non Occupato	Occupato	Occupato	Occupato

(*) Il valore di offerta è decurtato del 10%, sconto medio praticato sul prezzo nei negozi, derivato dal Rapporto Quadrimestrale redatto da Nomisma, Osservatorio sul Mercato Immobiliare, di Marzo 2025

Tab. 1 - Tabella delle caratteristiche influenti sulla formazione del prezzo e loro apprezzamento

Compilazione delle tabelle dati per per la stima del sub 30

Il sistema informativo raccolto per l'unità in analisi è tradotto nella seguente scheda sinottica. Ad ogni caratteristica, in relazione alla sua propria connotazione, è assegnato un valore cardinale secondo le indicazioni tratte dalla letteratura e riportate nella nota della Tabella 2.

CARATTERISTICHE			IMMOBILI DI COMPARAZIONE			Immobile oggetto di stima sub 30
Denominazione	Nomenclatore	Punteggio	Comp. A	Comp. B	Comp. C	
			quantità			quantità
Età e Stato di manutenzione	<i>ottimo</i>	Eventualmente modificato per casi straordinari	Buono	Buono	Buono	Buono
	<i>buono</i>					
	<i>mediocre</i>					
	<i>pessimo</i>					
			0,85	0,80	0,90	0,90
Livello di piano con ascensore	<i>piano terra o rialzato</i>	0,90	0,94	0,90	0,97	0,90
	<i>primo piano</i>	0,94				
	<i>secondo piano</i>	0,96				
	<i>terzo piano</i>	0,98				
	<i>piani superiori</i>	1,00				
	<i>ultimo piano</i>	1,05				
Livello di piano senza ascensore	<i>piano terra o rialzato</i>	0,97	0,94	0,90	0,97	0,90
	<i>primo piano</i>	1,00				
	<i>secondo piano</i>	0,90				
	<i>terzo piano</i>	0,80				
	<i>quarto piano</i>	0,70				
	<i>quinto piano</i>	0,55				
Esposizione	<i>sesto piano</i>	0,40	0,95	0,95	0,90	0,95
	<i>ottima</i>	1,00				
	<i>buona</i>	0,95				
	<i>mediocre</i>	0,90				
Box auto/Posto auto	<i>pessima</i>	0,85	1,00	0,95	1,00	0,95
	<i>Presente</i>	1,00				
Cantina/Deposto	<i>Non presente</i>	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95
	<i>Presente</i>	1,00				
Giardino	<i>Non presente</i>	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95
	<i>Presente</i>	1,00				
Occupato	<i>Non occupato</i>	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95
	<i>Occupato</i>	0,95				
Fonte "Come si stima il valore degli immobili" di M. Tabborino - Gruppo24Ore						
Fonte " Estimo civile" di M. Orefice e L. Orefice - UTET						

Tab. 2 - Tabella di conversione dei giudizi in dati numerici

Segue la Tabella 3 di definizione dei prezzi marginali e di sviluppo della stima.

Questa, eseguita riportando i beni di confronto alle condizioni del bene in studio, indica

l'attuale valore di mercato del bene oggetto della vertenza.

De nomina zione	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Immobile oggetto di stima sub 30
Superficie	130	120	130	76
Stato di manutenzione	0,05	0,10	0,00	
Livello di piano	-0,04	0,00	-0,07	
Esposizione	0,00	0,00	0,05	
Box auto	-0,05	0,00	-0,05	
Cantina	0,00	-0,05	0,00	
Giardino	0,00	0,00	-0,05	
Occupato	-0,05	0,00	0,00	
Coefficiente globale	-0,09	0,05	-0,12	
Valore iniziale €	180.000	179.100	198.000	
Aggiustamento	-16.200	8.955	-23.760	
Valore corretto €	163.800	188.055	174.240	
Valore unitario €/m ²	1.384			
Valore €	105.184			

Tab. 3 - Tabella dei prezzi marginali e di sviluppo della stima

Come si può notare, la riga stato di manutenzione riporta gli scostamenti (in termini percentuali) tra il valore del coefficiente descrittivo della variabile in analisi assegnato in Tab. 2 all'immobile oggetto di stima e il valore assegnato agli immobili di comparazione. Nel caso, rispettivamente $0,90-0,85 = 0,05$, $0,90-0,80 = 0,10$ e $0,90-0,90 = 0,00$. Ovviamente idem per le altre caratteristiche. Tali passaggi sono essenziali per ricondurre gli immobili di comparazione in uno stato complessivo simile a quello in cui versa l'immobile oggetto di stima, relativamente ai descrittori assunti come formativi del prezzo di mercato. I differenziali così computati vengono sommati algebricamente e forniscono un coefficiente globale (nel caso del Comparabile A pari a -0,09, del Comparabile B pari a 0,05 e del Comparabile C pari a -0,12) da moltiplicarsi per il valore iniziale in modo da ottenere l'aggiustamento (in aggiunta o detrazione) da apportare al valore iniziale dei comparabili. Il valore iniziale più l'aggiustamento determina il valore corretto.

La media pesata dei valori corretti sulle relative consistenze porta al valore unitario attuale di €/m² **1.384**.

Il valore di mercato attuale dell'immobile sub 30 risulta:

$$V_{(\text{immobile sub 30})} = \text{€}/\text{m}^2 1.384 * \text{m}^2 76 = \text{€ } 105.182$$

4.4.2 Stima all'attualità del valore di mercato dei beni sub 33

Dopo aver effettuato le opportune indagini e visto la scarsità di dati mercantili di beni analoghi, nella determinazione del Valore di mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo.

La valutazione del sottotetto non abitabile, vista la scarsità di dati mercantili di beni analoghi, viene condotta in relazione al peso che questo può assumere rispetto ai valori di mercato di superfici residenziale ossia come vano accessorio a servizio indiretto dell'appartamento sub 30. Per tale motivo è stato adottato un coefficiente mercantile pari al 25%. Per la stima del valore unitario di mercato del residenziale è stato considerato il parametro precedentemente adottato per l'appartamento.

Superficie commerciale del bene oggetto di stima

Le superfici è stata calcolata in base alla planimetria catastale degli immobili riportate in All. 3, eventualmente modificata dalle risultanze del sopralluogo. Il tutto rifluisce nella planimetria dello stato di fatto in All. 4

Immobile sub 33

La misura delle consistenze avviene secondo i criteri evidenziati con il sub 30

Superficie principale → $\text{m}^2 18,90 \cong \text{m}^2 19$

Virtualizzando le superfici, al fine di ragguagliarle alla destinazione residenziale, si ottengono i seguenti valori. Essi sono derivati utilizzando i criteri dettati da G. Bambagioni, *La misurazione delle superfici immobiliari*, *IlSole24Ore*, Milano, 2008.

La superficie del sottotetto viene virtualizzata al 25 % .

$$\text{Sottotetto } \text{m}^2 19 * 0,25 = \text{m}^2 4,75 \cong \text{m}^2 5$$

Da tali considerazioni il valore di mercato attuale dell'immobile sub 33 risulta:

$$V_{(\text{immobile sub 33})} = \text{€}/\text{m}^2 1.384 * \text{m}^2 5 = \text{€ } 6.920$$

Tuttavia, a questi valori così calcolati vanno considerate le difformità evidenziate in precedenza.

In definitiva il valore complessivo della massa ereditaria è il seguente:

Valore massa ereditaria	
Valore sub 30 €	105.184
Valore sub 33 €	6.920
Sanatoria per le difformità riscontrate €	-2.800
Rimozione vaso wc e ripristino dei luoghi sub 33 €	-100
Valore massa ereditaria €	109.204

Tab. 4 – Valore totale massa ereditaria

4.5 Provveda il C.T.U., in caso di divisibilità dei beni oggetto del presente giudizio di divisione, a formare un progetto di divisione, tenuto conto, in particolare, del disposto dell'art. 727 c.c., con predisposizione delle quote da assegnare, con indicazione di eventuali elementi che possano deporre nel senso della assegnazione di taluna specifica quota a uno specifico convivente, con determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

Nel considerare quanto esposto dal sottoscritto al quesito 3, non è possibile procedere con un comodo progetto di divisione.

4.6 Provveda il C.T.U., in base alle attuali risultanze degli atti, se taluno dei conviventi abbia goduto o goda degli immobili oggetto della divisione; in caso positivo, provveda il C.T.U. a determinare il valore locativo degli immobili per il periodo di disponibilità degli stessi in capo a taluno dei conviventi, e a determinare le eventuali spese da ciascun convivente sostenute per la manutenzione degli immobili.

La massa ereditaria va anche incrementata dei frutti percepiti indebitamente dai soggetti che hanno detenuto beni o quote di beni oltre le proprie spettanze, come disposto dall'III.mo GI. Di tanto, gli stessi devono dare conto per la eventuale redditività maturata ricadente nella massa.

Quindi, dalla documentazione in atti di causa e dal sopralluogo effettuato, è emerso

l'effettivo e concreto godimento degli immobili de quo da parte della sola sig.ra XXXXX XXXXXXXX. Nel considerare che tutti i beni del sig. Vincenzo Sessa (quota del 50%) con sentenza n. 3 del 05.02.2018 emessa dal Tribunale di Avellino sono entrati a far parte del fallimento, si procede alla stima dei frutti dovuti dalla sig.ra XXXXX XXXXXXXX per la quota del 50% (valore massa ereditaria/2 = € 109.204/2 = € **54.602**), nel transitorio tra la data di dichiarazione del fallimento del de cuius e l'attualità.

Per la stima si adotta un saggio di rendimento pari alla media del valore massimo¹ tra quello del 2018 e quello valido ad oggi derivato dalla seria storica dell'Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio.

Per la zona di via Fratelli Napoli di Fisciano, si può assumere un saggio al 2018 del 3,6% mentre ad oggi è di 3,8%. Dati derivati considerando tipologie di abitazione civili in stato conservativo normale

Quindi:

$$(3,6\% + 3,8\%) / 2 = 3,7\%$$

Tale saggio annuo lordo, per la stima dei redditi lordi da inglobare nella massa dividenda, vengono applicati ai valori di mercato degli immobili aggiornati annualmente con dei coefficienti derivati dalla serie storica dell'Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio. Si ottiene il prospetto che segue in tabella 5.

Inoltre, per rispondere al quesito in modo dettagliato, in tabella 5 viene riporto anche il canone netto e rendimento netto.

I valori medi assumibili precedentemente, al netto delle spese padronali (pesano mediamente in misura del 25% del reddito lordo), assurgono a:

$$(3,6\% + 3,8\%) / 2 * 0,75 = 2,78\%$$

¹ Considerando le caratteristiche estrinseche degli immobili oggetto di valutazione.

Anno	Coefficiente di aggiornamento	Valore aggiornato Immobili (quota 50%)	Rendimento lordo	Reddito annuo lordo €	Canone al mese lordo	Reddito lordo da restituire sig.ra XXXXX XXXXXXX	Rendimento netto	Reddito annuo netto €	Canone al mese netto	Reddito netto da restituire sig.ra XXXXX XXXXXXX
2018	1,035	54.602	3,70%	2.020,27	168,36	1.821,85	2,78%	1.515,21	126,27	1.366,39
2019	1,018	52.751		1.951,79	162,65	1.951,79		1.463,84	121,99	1.463,84
2020	1,000	51.826		1.917,55	159,80	1.917,55		1.438,16	119,85	1.438,16
2021	0,982	51.826		1.917,55	159,80	1.917,55		1.438,16	119,85	1.438,16
2022	0,983	52.751		1.951,79	162,65	1.951,79		1.463,84	121,99	1.463,84
2023	0,983	53.677		1.986,03	165,50	1.986,03		1.489,52	124,13	1.489,52
2024	1	54.602		2.020,27	168,36	2.020,27		1.515,21	126,27	1.515,21
2025		54.602		2.020,27	168,36	1.634,68		1.515,21	126,27	1.226,01
Totale in €						15.201,52				11.401,14

Tab. 5 - Tabella di calcolo frutti dalla data di dichiarazione del fallimento del de cuius

Per gli anni 2024 e 2025, si assume costante il mercato immobiliare, per cui i valori dell'immobile non divergono per le due analisi. I redditi sono stati calcolati dalla data di dichiarazione del fallimento del de cuius fino al mese della prossima udienza.

Inoltre sui frutti si è provveduto a calcolare gli interessi²:

Anno	Coefficiente di aggiornamento	Valore aggiornato Immobili (quota 50%)	Rendimento lordo	Reddito annuo lordo €	Canone al mese lordo	Reddito lordo da restituire sig.ra Silvana Napoli	Reddito lordo da restituire sig.ra Silvana Napoli + Interessi	Rendimento netto	Reddito annuo netto €	Canone al mese netto	Reddito netto da restituire sig.ra Silvana Napoli	Reddito netto da restituire sig.ra Silvana Napoli + Interessi
2018	1,035	54.602	3,70%	2.020,27	168,36	1.821,85	2.026,45	2,78%	1.515,21	126,27	1.366,39	1.519,86
2019	1,018	52.751		1.951,79	162,65	1.951,79	2.155,44		1.463,84	121,99	1.463,84	1.616,57
2020	1,000	51.826		1.917,55	159,80	1.917,55	2.116,66		1.438,16	119,85	1.438,16	1.587,49
2021	0,982	51.826		1.917,55	159,80	1.917,55	2.116,40		1.438,16	119,85	1.438,16	1.587,30
2022	0,983	52.751		1.951,79	162,65	1.951,79	2.129,59		1.463,84	121,99	1.463,84	1.597,19
2023	0,983	53.677		1.986,03	165,50	1.986,03	2.067,78		1.489,52	124,13	1.489,52	1.550,84
2024	1	54.602		2.020,27	168,36	2.020,27	2.052,82		1.515,21	126,27	1.515,21	1.539,62
2025		54.602		2.020,27	168,36	1.634,68	1.634,68		1.515,21	126,27	1.226,01	1.226,01
Totale in €						15.201,52	16.299,83				11.401,14	12.224,89

Tab. 6 - Tabella di calcolo frutti dalla data di dichiarazione del fallimento del de cuius + interessi

4.7 Provveda il CTU a quantificare l'indennizzo spettante al XXXXX XXXXXXXX titolare dell'impresa individuale XXXXX XXXXXXXX per l'uso del bene - a titolo esclusivo - della convenuta dalla data del decesso del Fallito e sino alla divisione.

Per la stima dell'indennizzo spettante al XXXXX XXXXXXXX, per l'uso dei beni a titolo esclusivo da parte della sig.ra XXXXX XXXXXXXX, si adotta quanto evidenziato al quesito 6. Ovviamente l'indennizzo, viene calcolato dalla data di morte del de cuius fino al mese della prossima udienza.

In tabella 7 a seguire viene riportato l'indennizzo lordo e l'indennizzo al netto si spese di

² Calcolati fino al 22.10.2025 (data prossima udienza).

Anno	Coefficiente di aggiornamento	Valore aggiornato Immobili	Rendimento lordo	Reddito annuo lordo €	Canone al mese lordo	Indennizzo Fallimento Sessa lordo	Rendimento netto	Reddito annuo netto €	Canone al mese netto	Indennizzo Fallimento Sessa netto
2018	1,035	54.602	3,70%	2.020,27	168,36	1.713,63	2,78%	1.515,21	126,27	1.285,22
2019	1,018	52.751		1.951,79	162,65	1.951,79		1.463,84	121,99	1.463,84
2020	1,000	51.826		1.917,55	159,80	1.917,55		1.438,16	119,85	1.438,16
2021	0,982	51.826		1.917,55	159,80	1.917,55		1.438,16	119,85	1.438,16
2022	0,983	52.751		1.951,79	162,65	1.951,79		1.463,84	121,99	1.463,84
2023	0,983	53.677		1.986,03	165,50	1.986,03		1.489,52	124,13	1.489,52
2024	1	54.602		2.020,27	168,36	2.020,27		1.515,21	126,27	1.515,21
2025		54.602		2.020,27	168,36	1.634,68		1.515,21	126,27	1.226,01
Totale in €						15.093,29				11.319,97

Tab. 7 - Tabella di calcolo frutti dalla data di morte del de cuius

Inoltre sull'indennizzo spettante al XXXXX XXXXXXXX si è provveduto a calcolare gli interessi come in precedenza:

Anno	Coefficiente di aggiornamento	Valore aggiornato Immobili	Rendimento lordo	Reddito annuo lordo €	Canone al mese lordo	Indennizzo Fallimento Sessa lordo	Indennizzo Fallimento Sessa lordo + interessi	Rendimento netto	Reddito annuo netto €	Canone al mese netto	Indennizzo Fallimento Sessa netto	Indennizzo Fallimento Sessa netto + interessi
2018	1,035	54.602	3,70%	2.020,27	168,36	1.713,63	1.906,09	2,78%	1.515,21	126,27	1.285,22	1.429,56
2019	1,018	52.751		1.951,79	162,65	1.951,79	2.155,44		1.463,84	121,99	1.463,84	1.616,57
2020	1,000	51.826		1.917,55	159,80	1.917,55	2.116,66		1.438,16	119,85	1.438,16	1.587,49
2021	0,982	51.826		1.917,55	159,80	1.917,55	2.116,40		1.438,16	119,85	1.438,16	1.587,30
2022	0,983	52.751		1.951,79	162,65	1.951,79	2.129,59		1.463,84	121,99	1.463,84	1.597,19
2023	0,983	53.677		1.986,03	165,50	1.986,03	2.067,78		1.489,52	124,13	1.489,52	1.550,84
2024	1	54.602		2.020,27	168,36	2.020,27	2.052,82		1.515,21	126,27	1.515,21	1.539,62
2025		54.602		2.020,27	168,36	1.634,68	1.634,68		1.515,21	126,27	1.226,01	1.226,01
Totale in €						15.093,29	16.179,46				11.319,97	12.134,59

Tab. 8 - Tabella di calcolo frutti dalla data di morte del de cuius

4.8 Tentare attraverso l'apporto tecnico del consulente una eventuale soluzione conciliativa della lite.

Durante le operazioni peritali non è stato possibile raggiungere un accordo bonario tra le parti in causa.

4.9 Dica, anche sulla base di quanto dedotto dalle parti negli atti di causa, quant'altro utile ai fini di giustizia.

Il riscontro ai quesiti precedenti permette di ritenere esaurientemente concluso il mandato peritale conferitomi dall'Ill.mo G.I.

5. Conclusioni

In virtù delle analisi e delle computazioni illustrate ai capitoli precedenti si evince:

Valore Massa ereditaria

Appartamento (sub 30) + sottotetto (sub 33) = € 109.204.

Quota 50% di XXXXX XXXXXXXX

Valore massa ereditaria/2 = € 109.204/2 = € 54.602.

Reddito lordo e netto da restituire da parte della sig.ra XXXXX XXXXXXXX dalla data di dichiarazione del fallimento del de cuius fino al mese della prossima udienza

Reddito lordo = € 15.201,52

Reddito lordo + interessi = € 16.299,83

Reddito netto = € 11.401,14

Reddito netto + interessi = € 12.244,89

Indennizzo lordo e netto da restituire da parte della sig.ra XXXXX XXXXXXXX dalla data di morte del de cuius fino al mese della prossima udienza

Indennizzo lordo = € 15.093,29

Indennizzo lordo + interessi = € 16.179,46

Indennizzo netto = € 11.319,97

Indennizzo netto + interessi = € 12.134,59

Sicuro di aver svolto l'attività secondo i dettami deontologici e professionali, rimetto la presente relazione peritale.

Fisciano (SA), 06 ottobre 2025

ing. Erminio Parisi





Elenco Allegati

- **Allegato N. 1:** Ordinanza di nomina, Giuramento e Proroga CTU
- **Allegato N. 2:** Verbali e documentazione allegata;
- **Allegato N. 2/A:** PEC inviate e ricevute con relativa documentazione allegata;
- **Allegato N. 3:** Documentazione catastale;
- **Allegato N. 4:** Planimetrie stato di fatto;
- **Allegato N. 5:** Rilievo fotografico;
- **Allegato N. 6/A:** Accesso agli atti e documenti acquisiti Comune di Fisciano;
- **Allegato N. 6/B:** Ulteriori documenti acquisiti Comune di Fisciano;
- **Allegato N. 7:** Offerte dei comparabili A, B e C.

