

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Illustrissimo S. 

1. PREMESSA

Con apposita Ordinanza Ella nominava il sottoscritto geom. Mario Facchini, residente in Cassino alla Via Sferracavalli n.11, con studio professionale in Via del Carmine n.5, consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe indicata.

Lo scrivente in data 21/10/2015 ha depositato consulenza tecnica d'ufficio, successivamente, in altra udienza la S.V. conferiva ulteriore incarico formulando il seguente quesito:

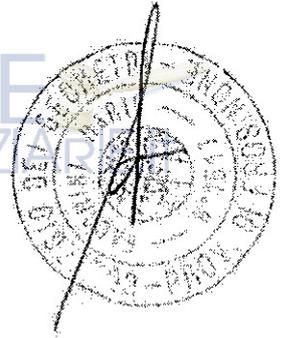
"Provveda il CTU alla formazione della massa da dividersi e dei relativi conguagli il tutto fatto salvo ogni altro diritto rivendicato, nel senso che il CTU provvederà alla luce della situazione giuridica"



trovata al momento dello svolgimento delle operazioni e sul
fondamento di quanto da lui accertato con la depositata CTU."

2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto CTU, in data 27/11/2015, previo regolare convocazione dava inizio alle operazioni peritali, tale giorno in Mignano Monte Lungo, alla località San Magno, sui luoghi sono risultati presenti i sigg.:



Le operazioni proseguirono il giorno 10/12/2015 sempre in Mignano Monte Lungo, fu presente il solo s

In data 01/03/2016, le operazioni proseguirono nel Comune di Frignano, in Via Camillo Benso Conte di Cavour alla presenza dei

Sigg.:

- [redacted] onvenuto;

- [redacted]

- [redacted]

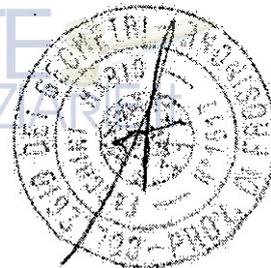
- [redacted]

[redacted]

si conclusero lo stesso giorno.

RISPOSTA AL QUESITO

Dalla lettura degli atti di causa, in particolare dell'atto di citazione e della rinnovazione dello stesso, risulta che il [redacted] socio accomandatario della società [redacted] s.a.s., è stato dichiarato fallito unitamente a detta società con sentenza in data 26/01/2000 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE).



In conseguenza di ciò, il curatore p.t., ha citato in giudizio i diversi comproprietari dei beni intestati al fallito, in particolare:

- [redacted] per la quota di proprietà par ad 1/2 sui seguenti beni:

Nel Comune di Mignano Monte Lungo alla Contrada San Magno

- terreno Foglio 22 particella 5148
- terreno Foglio 22 particella 5
- terreno Foglio 22 particella 364
- terreno Foglio 22 particella 365
- terreno Foglio 22 particella 366
- terreno Foglio 22 particella 420

- [redacted] per la quota di proprietà par ad 1/4 sui seguenti beni:

- terreno Foglio 22 particella 5224,

all'attualità la situazione catastale risulta totalmente cambiata, e sulla base della descrizione riportata in citazione,

dal confronto di quanto riportato dall'arch. Giuseppe Barbato nella CTU redatta per incarico del Giudice Delegato al Fallimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sono stato in grado di individuare le proprietà immobiliari di cui al più volte indicato atto di citazione e rinnovazione.

dall'Atto di Citazione: " All'interno di tale lotto di terreno vi è:

- *fabbricato a due livelli, con struttura portante in elevazione in c.a. e solai in laterocemento, costituito da un porticato al piano terra di superficie pari a 109,61mq e da un appartamento al piano primo accessibile da una scala esterna in c.a. L'unità abitativa al piano primo ha una superficie utile pari a 71,58 mq composta da un terrazzo (cfr CTU dell'arch. Barbato, pag. 11- doc. n°7);*

Tale descrizione corrisponde a porzione del fabbricato attualmente riportato in catasto al foglio 22 particella 5291 sub 2/parte.

- *un piccolo fabbricato ad un unico livello accessibile dall'area esterna pertinenziale, con struttura portante in muratura di tufo e solaio in laterocemento, costituito da un'unità abitativa di superficie utile pari a 80,26 mq, composta da una cucina pranzo, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e una camera da letto (cfr C.T.U. dell'arch. Barbato, pag. 12 - doc. n. 7);*

Tale descrizione corrisponde a porzione del fabbricato attualmente riportato in catasto al foglio 22 particella 5291 sub 2/parte.

- un piccolo deposito ad unico livello, con struttura portante in muratura di tufo e solaio in laterocemento, con una superficie pari a 6,88 mq (cfr CTU dell'arch. Barbato, pag. 12-13 - doc. n°7);

Tale descrizione corrisponde a porzione del fabbricato attualmente riportato in catasto al foglio 22 particella 5291

sub 2/parte.

- un capannone con struttura portante in elevazione in c.a. e solaio di copertura a due falde in laterocemento, composto da un unico ambiente di superficie pari a 100,00 mq al netto dei muri perimetrali, pilastri e vani di porta (cfr CTU dell'arch. Barbato, pag. 13- doc. n°7);

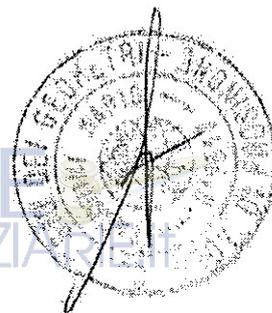
- Tale descrizione corrisponde al fabbricato attualmente riportato in catasto al foglio 22 particella 5291 sub 4

- con il Sig. [REDACTED] (1/2) per la quota di proprietà pari ad 1/2 sui seguenti beni:

- immobile sito in Frignano (CE) alla via Cavour censito presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, al catasto fabbricati, foglio 8, particella 5279, sub 6, categoria unità collabenti.

Sulla scorta della documentazione in mio possesso, in base a quanto verificato eseguendo i sopralluoghi, a quanto accertato con ricerche catastali eseguite, lo scrivente rileva che della massa fanno parte i beni che seguono.

Si è preferito riportare i beni costituenti la massa in tabelle distinte, tenendo conto delle quote di proprietà che il fallito vanta sui beni



stessi, dovendo procedere all'attribuzione dei beni con i diversi
 condividenti.

COMUNE DI FRIGNANO (CATASTO FABBRICATI)
PROPRIETA' 1/2 CON NATALE GENNARO

FG	NUM	SUB	UBICAZIONE	ZC	CAT	CL	CONS	REND	QUOTA
8	5279	6	VIA CAMILLO BENSO DI CAVOUR piano:				unità coll.te	0	1/2

COMUNE DI MIGNANO MONTE LUNGO (CATASTO TERRENI)
PROPRIETA' 1/2 CON [REDACTED]

FG	NUM	SUB	QUALITA'	CL	SUP	RD	RA	QUOTA
26	5148		seminativo	2	3.505	17,20	9,96	1/2
22	5		pascolo cespug	1	1.691	1,66	0,52	1/2
22	364		seminativo	2	35.069	172,06	99,61	1/2
22	365		seminativo	2	1.790	8,78	5,08	1/2
22	366		pascolo cespug	1	2.520	2,47	0,78	1/2
22	420		seminativo	3	24.281	94,05	62,70	1/2

COMUNE DI MIGNANO MONTE LUNGO
(CATASTO FABBRICATI)

PROPRIETA' 1/4

CON [REDACTED]

FG	NUM	SUB	UBICAZIONE	ZC	CAT	CL	CONS	RENDITA	QUOTA
22	5291	2	CONTRADA SAN MAGNO piano: T-1		A/2	1	8,5 vani	504,84	1/4
22	5291	4	CONTRADA SAN MAGNO piano: T		C/2	1	102 m ²	110,63	1/4

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA MASSA

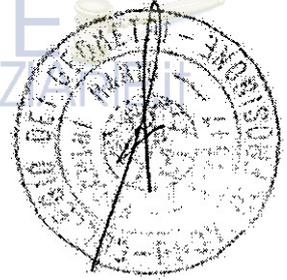
Criterio estimativo

I beni oggetto di valutazione devono essere stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, cioè, in altri termini, si dovranno esporre i valori che si realizzerebbero in una libera e normale contrattazione di compravendita, pertanto il sottoscritto ha effettuato un'indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili nei Comuni interessati, rivolgendosi a colleghi ed agenzie immobiliari che operano prevalentemente in detti Comuni.

Sulla scorta delle visure catastali si è potuto stabilire la consistenza dei terreni (superficie, qualità), mentre per determinare la consistenza dei fabbricati si è fatto riferimento alle perizie allegate in copia all'atto di citazione, e redatte dai periti d'ufficio per conto del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere appositamente incaricati dal Giudice Delegato p.t. per il Fallimento della XXXXXXXXXX, ed alle planimetrie delle unità immobiliari prelevate via telematica presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, su di cui sono state determinate le superfici commerciali delle unità immobiliari.

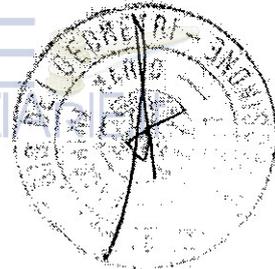
Si è proceduto quindi alla valutazione dei singoli beni.

Essendo, nel nostro caso, diverse le quote di proprietà del fallito, e intestate con dividendi diversi, per quote diverse, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione suddividendo i beni secondo dette intestazioni e quote.



COMUNE DI FRIGNANO (CATASTO FABBRICATI)

n	fg	mapp	sub	ubicazione	cat	CL	cons	rend	Quota fall.to	VALORE INTERO
1	8	5279	6	VIA CAMILLO BENSO DI CAVOUR piano:			unità coll.te	0,00	1/2	€ 32.000,00



ASTE GIUDIZIARIE.it

valore quota di

1/2 € 16000,00



Quota da attribuire al fallimento € 16.000,00

COMUNE DI MIGNANO MONTE LUNGO (CATASTO FABBRICATI)

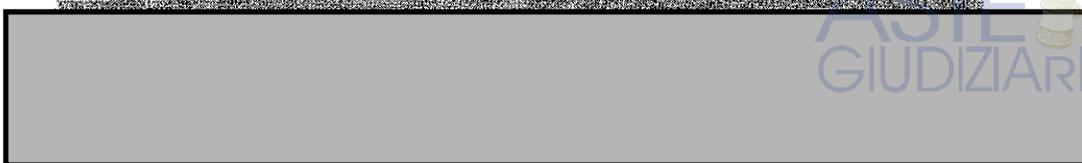
n	fg	mapp	sub	UBICAZIONE	cat	sup mq	val/mq	QUOTA A	VALORE INTERO
2a	22	5291 parte	2	CONTRADA SAN MAGNO piano: T-1	A/2	123,16	€ 550,00	1/4	€ 67.738,00
2b	22	5291 parte	2	CONTRADA SAN MAGNO piano: T	A/2	108,95	€ 350,00	1/4	€ 38.132,50
4	22	5291	4	CONTRADA SAN MAGNO piano: T	C/2	112,36	€ 400,00	1/4	€ 44.944,00

Valore totale:

€ 150.814,50

valore quota di

1/4 € 37.703,63



Quota da attribuire al fallimento 1/4 € 37.703,63

ASTE GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MIGNANO MONTE LUNGO (CATASTO TERRENI)

n.	fg	mapp	qualità	SUP mq	val/mq	Quota fall.to	VALORE INTERO
5	22	5148	semينativo	3.505	€ 2,50	1/2	€ 8.762,50
6	22	5	pascolo cespug	1.691	€ 1,00	1/2	€ 1.691,00
7/a	22	364/a	semينativo	27.869	€ 2,50	1/2	€ 69.672,50
7/b	22	364/b	semينativo	7.200	€ 2,50	1/2	€ 18.000,00
8	22	365	semينativo	1.790	€ 2,50	1/2	€ 4.475,00
9	22	366	pascolo cespug	2.520	€ 1,00	1/2	€ 2.520,00
10	22	420	semينativo	24.281	€ 2,50	1/2	€ 60.702,50
TOTALE MASSA							€ 165.823,50

QUOTA 1/2 DA ATTRIBUIRE AL FALL.TO

€ 82.911,75

Bene da dividere con [REDACTED]

Quota da attribuire al fallimento 1/2 € 82.911,75

A questo punto, al sottoscritto, non rimane altro che proporre un progetto divisionale dei beni.

Come già accennato, l'attribuzione degli stessi verrà proposta secondo le singole ditte intestatarie.

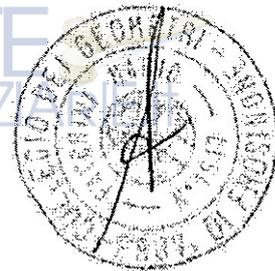
Al fine di distribuire con equità le singole quote, qualora il progetto divisionale venisse confermato, si fa presente che alcuni dei beni trattati per essere assegnati ai condividenti dovranno essere oggetto di operazioni catastali al fine di renderli autonomi.

FABBRICATO IN FRIGNANO

Il fabbricato, parzialmente diroccato in Frignano dovrà essere frazionato in due per essere assegnato:

- ½ al [REDACTED]
- ½ al [REDACTED]

Si allega grafico per la suddivisione eventualmente da presentare presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Caserta.



COMUNE DI FRIGNANO (CATASTO FABBRICATI)

QUOTA [REDACTED]

n	fg	mapp	sub	ubicazione	sup mq	QUOTA	VALORE INTERO
1	8	5279	6a	VIA CAMILLO BENSO DI CAVOUR piano:	unità coll.te	1/2	€ 16.000,00

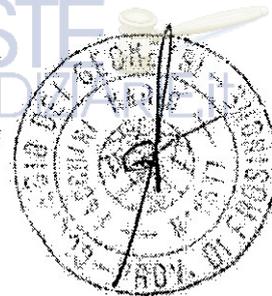
QUOTA FALLIMENTO

2	8	5279	6b	VIA CAMILLO BENSO DI CAVOUR piano:	unità coll.te	1/2	€ 16.000,00
---	---	------	----	------------------------------------	---------------	-----	-------------

FABBRICATI IN MIGNANO MONTE LUNGO

L'unico fabbricato che può essere oggetto di frazionamento, al fine di creare una porzione immobiliare autonoma da assegnare al Fallimento è l'abitazione in catasto fg 22 particella 5291, tanto è vero che nella tabella di valutazione il sottoscritto ha proceduto già a valutazioni separate delle due porzioni immobiliari che dovrebbero essere costituite.

Sulla scorta delle planimetrie catastali, si è proceduto ad ipotesi di frazionamento dell'abitazione come da allegato, dove sono state colorate diversamente le porzioni come riportate nella tabella delle valutazioni.



- 1/4 al [redacted]
- 1/4 al sig. [redacted]
- 1/4 alla sig.ra [redacted]
- 1/4 alla sig.ra [redacted]

QUOTA [redacted]

POTENZA

n	fg	mapp	sub	UBICAZIONE	1/8	sup mq	val/mq	QUOTA	VALORE INTERO
2a	22	5291 parte	2	CONTRADA SAN MAGNO piano: T-1	A/2	123,16	€ 550,00	1/4	€ 67.738,00
4	22	5291	4	CONTRADA SAN MAGNO piano: T	C/2	112,36	€ 400,00	1/4	€ 44.944,00

QUOTA FALLIMENTO

2b	22	5291 parte	2	CONTRADA SAN MAGNO piano: T	A/2	108,95	€ 350,00	1/4	€ 38.132,50
----	----	------------	---	-----------------------------	-----	--------	----------	-----	-------------

Si allega planimetria del fabbricato con evidenziato in giallo quanto assegnato al fallimento.

TERRENI IN MIGNANO MONTE LUNGO

I terreni dovranno essere oggetto di frazionamento per ripartire in egual misura le superfici ai due condividenti proporzionalmente ai rispettivi valori.

Si allega mappa wegis riportante i terreni in oggetto con colorazioni diverse per quota.

- 1/2 al Fallimento [REDACTED]
- 1/2 alla [REDACTED]



FORMAZIONE DELLE QUOTE DEI TERRENI

QUOTA [REDACTED]
COMUNE DI MIGNANO MONTE LUNGO (CATASTO TERRENI)

n.	fg	mapp	qualità	SUP mq	val/mq	Quota fall.to	VALORE INTERO
5	22	5148	semnativo	3.505	€ 2,50	1/2	€ 8.762,50
7/a	22	364/a	semnativo	27.869	€ 2,50	1/2	€ 69.672,50
8	22	365	semnativo	1.790	€ 2,50	1/2	€ 4.475,00

€ 82.910,00

QUOTA FALLIMENTO

n.	fg	mapp	qualità	SUP mq	val/mq	Quota fall.to	VALORE INTERO
6	22	5	pascolo cespug	1.691	€ 1,00	1/2	€ 1.691,00
7/b	22	364/b	semnativo	7.200	€ 2,50	1/2	€ 18.000,00
9	22	366	pascolo cespug	2.520	€ 1,00	1/2	€ 2.520,00
10	22	420	semnativo	24.281	€ 2,50	1/2	€ 60.702,50

€ 82.913,50

Di seguito si riporta una tabella dove vengono determinati i conguagli in denaro che le parti dovranno eventualmente corrispondere al fine di equiparare le quote come assegnate con particolare riferimento a quella spettante al Fallimento..



DETERMINAZIONE DEI CONGUAGLI
PER L'EQUIPARAZIONE DELLE QUOTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI	COMUNE	QUOTA STIMATA SPETTANTE AL FALLIMENTO	QUOTA ASSEGNATA AL FALL.TO	CONGUAGLIO	
				DARE	AVERE
FABB.	FRIGNANO	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 0,00	€ 0,00
FABB.	MIGNANO MONTE LUNGO	€ 37.703,63	€ 38.132,50	€ 428,87	€ 0,00
TERRENI	MIGNANO MONTE LUNGO	€ 82.911,75	€ 82.913,50	€ 1,75	€ 0,00

Tanto si doveva in esecuzione all'incarico ricevuto, restando a Sua disposizione per chiarimenti che Ella ritenesse opportuno, si porgono doverosi ossequi.

Cassino, il 30/05/2017

II C.T.U.
Geom. Mario Facchini



Allegati:

- verbale sopralluoghi;
- fotografie;
- planimetrie immobili;
- planimetrie riportanti i frazionamenti terreni/fabbricati descritti necessari alla divisione;
- parcella onorari e spese;
- restituzione fascicoli di parte.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it