

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

I° SEZIONE CIVILE

n°4789/12
R.G.

CAUSA CIVILE
promossa
da

FALLIMENTO PROFESSIONAL s.n.c. + 2

contro

Giudice Dott. Colandrea

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il tecnico

arch. Carla MIRO

1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata il 29 aprile 2014 la S.V.Ill/ma dispose la nomina di me sottoscritta arch. Carla Miro, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al numero 7920 e all'Albo dei CTU del Tribunale di S. Maria C. V., a Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile n° 4789/12 R.G. promossa da **Fall.to Professional s.n.c.+ 2** contro

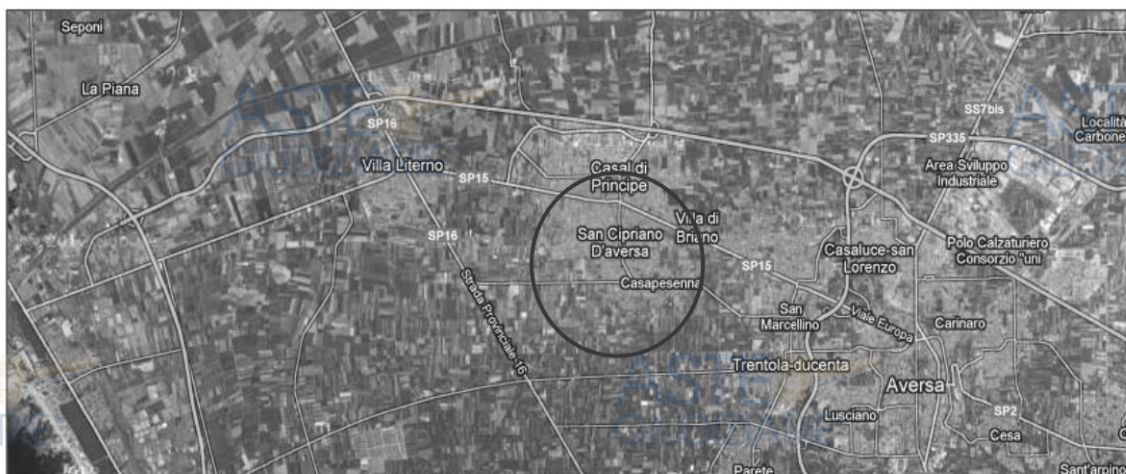
Accettato l'incarico all'udienza del 29/04/2014 e prestato il giuramento di rito venivo a conoscenza dei seguenti

QUESITI

- 1. Esaminata la documentazione in atti ed espletati gli opportuni accertamenti, presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della odierna istanza di divisione, anche in relazione alla posizione del comproprietario non esecutato e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;**
- 2. Descriva il C.T.U. dettagliatamente i beni oggetto di divisione e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;**
- 3. Predisponga un progetto di comoda divisione, con eventuali conguagli in denaro;**
- 4. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;**
- 5. rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/02/1985 n.47 e succ. modifiche;**

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sono iniziate con l'assunzione e lo studio dei dati e degli elementi presenti nella documentazione agli atti, sviluppandosi poi mediante le indagini: presso la Agenzia del Territorio di Caserta, per verificare la rispondenza dei dati catastali dei beni (vds. all. n°3); presso la Agenzia del Territorio di S. Maria C.V. per effettuare l'ispezione ipotecaria relativa ai soggetti e agli immobili oggetto di divisione (vds. all. n°4); presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni (vds all. n°5); presso l'Ufficio Anagrafe per appurare il luogo di residenza degli occupanti (vds. all. n°6); presso gli immobili oggetto di causa (vds. all. n°7 – verbali di sopralluogo) per la redazione dei relativi elaborati grafici (vds. all. n°2) e fotografici (vds. all. n°1), illustrativi dello stato dei luoghi; oltre a indagini varie che permettessero l'acquisizione di notizie utili, onde poter rispondere ai quesiti richiesti.



3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: *Esaminata la documentazione in atti ed espletati gli opportuni accertamenti, presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della odierna istanza di divisione, anche in relazione alla posizione del comproprietario non esecutato e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*

Sono stati espletati gli opportuni accertamenti, ed esaminato attentamente la documentazione in atti, per l'individuazione dei beni oggetto della odierna istanza di divisione, per verificare l'attuale appartenenza alle parti in causa anche in relazione alla posizione del comproprietario non esecutato ed eventuali diritti reali in favore di terzi.

Ne risulta **attualmente** l'intestazione dei beni e la misura di ciascuna quota è la seguente:

Ispezione catastale (vds. all. n°3)

L'esperto ha proceduto all'identificazione catastale dei beni pignorati; acquisendo l'estratto catastale storico di ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente, procedendo al deposito degli stessi tra gli allegati alla relazione.

- **Fabbricato** sito in San Cipriano d'Aversa, via Magellano n°4, in piena proprietà, caratterizzato da piano terra, piano primo e piano secondo composto da lastrico solare e sottotetto, oltre cortile comune e piccola cantinola seminterrata. Confinante a nord con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] ad ovest con via Magellano, il tutto riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano e così distinto:

Catasto Fabbricati							
Intestati							
					<i>Diritti e oneri reali</i>		
					Proprietà per 1/2		
					Proprietà per 1/2		
Unità immobiliare dal 19/11/2003							
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
5	696	1	A/5	3	2 vani	€ 50,61	T

Derivante da: Variazione toponomastica del 19/11/2003 in atti dal 19/11/2003							
Unità immobiliare dal 01/01/1992							
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
5	696	1	A/5	3	2 vani	€ 50,61	T
Derivante da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992							
Unità immobiliare dall'impianto meccanografico							
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
5	696	1	A/5	3	2 vani	£ 268	T
Derivante da: Sostituzione rif. di mappa del 09/09/1982 in atti dal 13/11/1997							
Intestati dall'impianto meccanografico							
						Proprietà per 1/2	
						Proprietà per 1/2	
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987							

Catasto Fabbricati							
Intestati							
Dati anagrafici						Diritti e oneri reali	
1 - Natale Giuseppe (Casal di Principe, 20/10/1949)						Proprietà per 1/2	
2 - Santoro Eufemia (Villa di Briano, 10/11/1952)						Proprietà per 1/2	
Unità immobiliare dal 15/09/2014							
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
5	696	2	A/4	2	3 vani	€ 102,26	T-1
Derivante da: Codifica piano incoerente, variazione del 15/09/2014 in atti dal 15/09/2014							
Unità immobiliare dal 19/11/2003							
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
5	696	2	A/4	2	3 vani	€ 102,26	T-1
Derivante da: Variazione toponomastica del 19/11/2003 in atti dal 19/11/2003							
Unità immobiliare dal 01/01/1992							
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
5	696	2	A/4	2	3 vani	€ 102,26	T-1
Derivante da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992							
Unità immobiliare dall'impianto meccanografico							
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
5	696	2	A/4	2	3 vani	£ 396	T-1
Derivante da: Sostituzione rif. di mappa del 09/09/1982 in atti dal 13/11/1997							
						Proprietà per 1/2	
						Proprietà per 1/2	
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987							

Catasto Fabbricati							
Intestati							
Dati anagrafici					Diritti e oneri reali		
					Proprietà per 1/2		
					Proprietà per 1/2		
Unità immobiliare dal 15/09/2014							
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
5	696	4	A/4	2	3 vani	€ 102,26	T-1
Derivante da: Codifica piano incoerente, variazione del 15/09/2014 in atti dal 15/09/2014							
Unità immobiliare dal 19/11/2003							
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
5	696	4	A/4	2	3 vani	€ 102,26	T-1
Derivante da: Variazione toponomastica del 19/11/2003 in atti dal 19/11/2003							
Unità immobiliare dal 01/01/1992							
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
5	696	4	A/4	2	3 vani	€ 102,26	T-1
Derivante da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992							
Unità immobiliare dall'impianto meccanografico							
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
5	696	4	A/4	2	3 vani	£ 396	T-1
Derivante da: Sostituzione rif. di mappa del 09/09/1982 in atti dal 13/11/1997							
					Proprietà per 1/2		
					Proprietà per 1/2		
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987							

Difformità catastali:

Ai sopralluoghi si sono evidenziate "difformità sostanziali", che riguardano difformità della situazione di fatto rispetto alle planimetrie del piano terra e piano primo di cui ai dati di identificazione catastale, come vani non indicati nelle planimetrie e diversa distribuzione degli stessi. Il piano secondo, composto da lastrico solare e sottotetto, non possiede nessun identificativo catastale.

Tali difformità andranno regolarizzate, prima della assegnazione definitiva delle quote, per la corretta validazione delle stesse, ad esempio: i sub 2 e 4 sono composti da alcuni vani al piano terra ed alcuni vani al piano primo, pertanto, volendo assegnare separatamente una quota al piano primo ed un'altra al piano secondo sarebbe impossibile provvedere.



Ispezione ipotecaria (vds. all. n°4)



Dall'analisi della documentazione presente in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di S. Maria C. V., procedendo a ritroso nella ricostruzione dei passaggi di proprietà, si evince la provenienza dei beni, oltre ad eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto di causa.



Provenienza



Trascrizione del **01/02/1978 rep.6126, racc.2832, reg. particolare N.2086**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria iscritta presso la Agenzia del Territorio di S. Maria C.V. in data 24/11/1988 - R.P.2146, R.G.25759, derivante da atto di finanziamento cambiario con

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Agenzia del Territorio di S. Maria C.V. in

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritto presso la Agenzia del Territorio di S. Maria C.V. in data 04/04/2003 ai NN. 7393/9663, a favore di **Massa Creditori Fallimento**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Divisione giudiziale trascritto presso la Agenzia del Territorio di S. Maria C.V. in data 10/03/2014 ai NN. 6752/15583, a favore di **Massa Creditori Fallimento Professional di**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ispezione Ufficio Anagrafe e Stato Civile (vds. all. n°7)

Dall'analisi della documentazione in atti, da verifiche presso il Comune di San Cipriano d'Aversa, dal certificato di stato di famiglia e residenza, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (vds. all. n°6) completo dell'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi ex art. 162 ult. comma c.c. risulta che i sig.ri:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Carla Miro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accertamento Urbanistico (vds. all. n°5)

Sono stati effettuati accertamenti presso il Settore Tecnico del comune di **San Cipriano d'Aversa**, per appurare la legittimità urbanistica dei fabbricati, argomento trattato al successivo quesito n°5.

Sopralluoghi (vds. all. n°8)

La comunicazione del primo accesso, agli avvocati Enrico Victor Rossi per Fall.to Professional s.n.c. e Vincenzo Di Monte p. [REDACTED] è avvenuta a mezzo PEC del 25/09/2014, stabilendo l'incontro per il giorno 6 ottobre 2014 ore 15,30, sui luoghi di causa siti in San Cipriano d'Aversa, alla via Magellano n°4. Tramite confronto telefonico, gli avvocati di parte riferivano di non poter essere presenti. Non venivano nominati Consulenti Tecnici di Parte. Al sopralluogo, veniva data lettura del mandato conferito dal Giudice, in presenza del [REDACTED] (i parte convenuta) e della [REDACTED]. veniva effettuato rilievo fotografico di tutta la corte comune, dell'appartamento al piano terra e piano primo. Si riferisce che i coniugi occupano l'appartamento al piano primo a titolo gratuito senza contratto di locazione.

Al secondo accesso, avvenuto il 14/10/2014, proseguivano le operazioni peritali effettuando rilievo metrico del piano primo, oltre che rilievo fotografico e metrico del terrazzo di copertura con sottotetto, in presenza degli occupanti, [REDACTED].

Anche in questo caso le parti, seppur avvertite a mezzo PEC non si rendono presenti.

Il terzo accesso avveniva il giorno 18 ottobre 2014, dove si effettuava il rilievo metrico dell'appartamento e della corte comune al piano terra. Presente solo [REDACTED].

Per qualsiasi approfondimento si fa espresso riferimento ai verbali di sopralluogo allegati.

.....

QUESITO n. 2 : Descriva il C.T.U. dettagliatamente i beni oggetto di divisione e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di **San Cipriano D'Aversa** (CE), posizionato a 20 metri sul livello del mare, con 13.085 abitanti ca., situato nell'agro aversano al confine con la Provincia di Napoli, forma un unico agglomerato urbano con i comuni di Casal di Principe e Casapesenna, con i quali fino al 1945 formò il comune di Albanova ricadente nella provincia di Napoli.

Il territorio del comune fa parte della Regione Agraria n. 8; classe sismica: zona 2 (sismicità media).

La caratteristica del contesto in cui si trova inserito il bene oggetto del procedimento, rispecchia quella di cui alla destinazione urbanistica "zona B" - destinata al completamento urbanistico con uso residenziale e consiste in:

piena proprietà di **Fabbricato** in via Magellano n°4, caratterizzato da piano terra, piano primo e piano secondo composto da lastrico solare e sottotetto, oltre cortile comune e piccola cantinola seminterrata. Confinante a nord con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] ad ovest con via Magellano, distinto al N.C.E.U. al **fg.5, p.lla 696, sub.1-2-4**, (vds. all. n°1 foto; all. n°2 grafici).

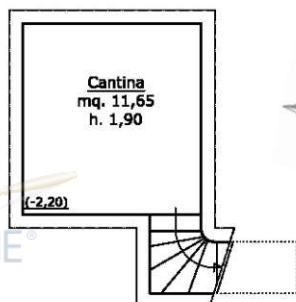
L'edificio originario è stato edificato in epoca antecedente il 1967, l'atto di compravendita del 31/01/1978 riporta la data del 1957.

La struttura portante, è costituita da muratura continua in tufo e malta cementizia, mista c.a. sia in fondazione che in elevazione, le strutture orizzontali in latero-cemento, tramezzature interne in laterizio forato, copertura del tetto piano rivestita da mattonelle. Intonaco esterno del tipo civile, intonaco interno liscio e tinteggiato con pittura lavabile; ringhiere di scale e balconi in ferro lavorato.

L'accesso principale avviene attraverso portone pedonale e carrabile, da via Magellano n°4, l'edificio al piano terra presenta un androne rettangolare comune, coperto, in fondo al quale si accede, tramite una scala interna, all'appartamento dei piani superiori ed alla cantinola. Mediante la corte interna, si accede invece appartamento del piano terra.

	mq.	Superficie Commerciale mq.
Cantinola	11,65 *20%	2,33
		Totale mq. 2,33

	mq.	Superficie Commerciale mq.
Corte interna	32,10 *10%	3,21
Patio	52,35 *35%	18,32
		Totale mq. 21,53



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

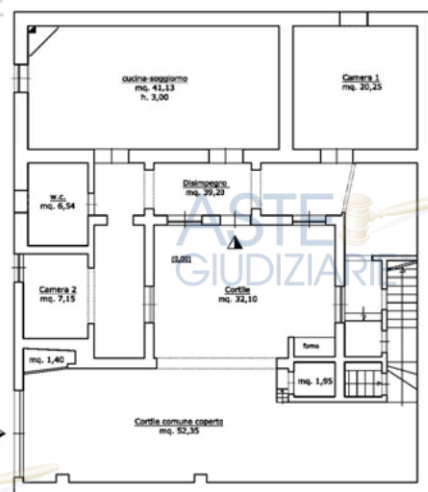
- **Piano terra** composto da: Appartamento – vi si accede dalla corte interna comune, dove si presenta il portone di ingresso nel prospetto centrale. Si entra subito sul lato lungo di un corridoio spazioso disposto ad U, che disimpegna nelle varie stanze. Nella zona centrale orientata a nord, trova posto un ampio salone con finestra su via Magellano, una camera con finestra alta, la zona est comprende un vano aperto dove termina il corridoio, che conduce ad un ingresso secondario sulle scale di accesso al piano primo, ad ovest si trova un bagno con finestra alta, un vano aperto che integra il corridoio.

Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in monocottura; La pavimentazione negli altri ambienti è costituita da monocottura di medio formato; Gli infissi interni sono in legno verniciato; Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico e idrico-sanitario sono mal funzionanti; L'impianto termico non è presente ma non funzionante;

Nell'insieme le condizioni di manutenzione sono molto trascurate, quasi tutti gli ambienti sono occupati da materiale accatastato, il tutto risulta in stato di abbandono.

- Altezza interna utile = m. **3,00**
- Superficie interna utile = mq. **114,30**

PIANO TERRA	mq.	Superficie Commerciale mq.
Mq Coperti utili fuori terra	114,30 *110%	125,73
		Totale mq. 125,73



PIANTA PIANO TERRA



Stato d'uso e manutenzione

L'appartamento al piano terra, si trova in cattivo stato di manutenzione, le correzioni di stima da applicare, riguardano costi di ristrutturazione, adeguamento/rifazione dei vari impianti, ecc, il valore di mercato dell'immobile pignorato viene decurtato del 15%:

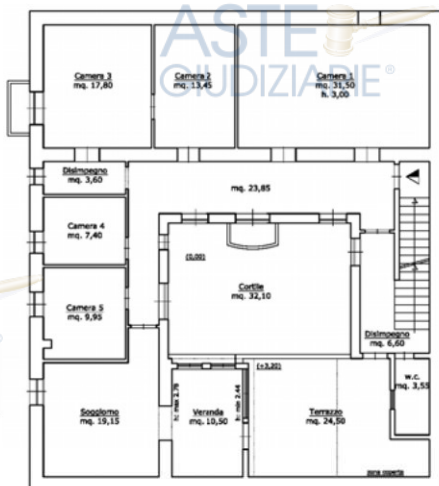
$$€ 125,730,00 \times 15\% = \mathbf{€ 18.859,50}$$

- **Piano primo** composto da: Appartamento – vi si accede tramite scala interna che collega il cortile coperto con il primo piano. Il portoncino d'ingresso, apre direttamente su ampio corridoio ad U, che disimpegna nelle varie camere. A nord, sono disposte tre camere letto con finestra alta, tranne quella con affaccio anche ad ovest su via Magellano. Su questo lato trova luogo anche un bagno, una cameretta e una cucina; da qui attraverso una veranda, si accede al terrazzo in parte coperto, e tramite un altro ingresso, si può girare attorno alla corte centrale; la zona ad est presenta la rampa di scale interna, che porta alla mansarda non abitabile.

Cucina e bagni presentano pavimentazione e rivestimenti in monocottura, nella cucina inoltre, come in altri ambienti è stato molto utilizzato il rivestimento con perlinato in legno; Gli infissi interni sono in legno verniciato, quelli esterni in alluminio anodizzato marrone con veneziana; le porte interne sono in legno tamburato e vetro. L'impianto elettrico e idrico-sanitario sono presenti e funzionanti; L'impianto termico è presente e funzionante; Nell'insieme le condizioni di manutenzione sono ottime;

- Altezza interna utile = m. **3,00**
- Superficie interna utile = mq. **136,85**

PIANO PRIMO	mq.	Superficie Commerciale
Mq Coperti utili fuori terra	136,85 *110%	150,54
veranda	10,50 *60%	6,30
terrazzo/patio	24,50 *35%	8,58
		Totale mq. 165,42



PIANTA PIANO PRIMO



ASTE
non abitabile, alla qua
GIUDIZIARIE

minio anodizzato; le parti in
cromico-sanitario sono pres
termocamino: tetto di c

L'impianto
ambientali è

ASTE GIUDIZIARIE  stru
cope
cont

- ASTE** 
SECONDO

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Ai fini della stima del valore dell'immobile, si considera la superficie commerciale computata, secondo i criteri della Norma UNI 10750 del 2005, come:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Utilizzando i seguenti criteri :

Superfici coperte

- a) 100% delle superficie calpestabile;
- b) 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi) che non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b);

Superfici scoperte e pertinenze

- 50% - mansarde e sottotetti non abitabili;
- 75% mansarde (abitabili);
- 25% - dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% - terrazzi, logge, patii e porticati, posti auto coperti;
- 60% - verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- 50% - ingombro scala interna;
- dal 50% al 70% - magazzini, tavernette e depositi;
- 50% - box (non collegati a vani principali);
- 20% - cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali);
- 10% - giardini, corti, cortili e aree di pertinenza.

Stima del valore venale dei beni

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, si ritiene opportuno in questo caso prendere in considerazione i metodi del confronto di mercato, di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, essenzialmente basato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili con caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologia, sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i valori disponibili sul mercato, avvenuti in **San Cipriano d'Aversa** (CE) nel periodo di riferimento della stima stessa.

Quindi come fonti di informazione, si sono presi in considerazione i valori forniti dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Confedilizia e dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta, espressi attraverso le tabelle dell'OMI (Osservatorio dei Valori immobiliari) al secondo semestre 2014 - riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea - oltre ai valori forniti dall'Ufficio Tecnico e dalle agenzie immobiliari del luogo (Tecnocasa, Gabetti,

Pirelli, ecc), valutando per similitudine le offerte esistenti, al fine di ottenere un quadro sufficientemente utile per poter stabilire il valore al metro quadro.

Consistenza e valore venale dell'immobile– costituito da:

Fabbricato sito in San Cipriano d'Aversa, via Magellano n°4, caratterizzato da appartamento indipendente al piano terra; appartamento indipendente al piano primo e secondo; cortile comune e piccola cantinola seminterrata, distinto al N.C.E.U. al **fg.5, p.lla 696, sub.1-2-4**

La superficie considerata ai fini della determinazione del più probabile valore venale, è stata calcolata tenendo conto della superficie commerciale.

Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, vengono attualmente offerte a partire da Euro 800,00 fino a Euro 1.200,00 al metro quadrato di superficie lorda, in funzione della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della consistenza dei vani, luminosità, orientamento, grado finitura in cui trovasi, nonché assenza di balconi e vetustà. Per cui prendendo a riferimento il valore medio del prezzo di mercato al metro quadrato per complessivi **1.000,00 €/mq**, si ha:

Descrizione	V.m. €/mq.	V.a. €/mq.	V.a. €/mq. TOTALE
Appartamento P.T.	1.000,00 x 125,73	125.730,00	
Correzioni di stima P.T. -15%		- 18.859,50	
		€ 106.870,50	€ 106.870,50
Appartamento P.1°	1.000,00 x 165,42		€ 165.420,00
Mansarda + terrazzo P.2°	1.000,00 x 55,00		€ 55.000,00
Cantinola	1.000,00 x 2,33		€ 2.330,00
Corte interna/Patio	1.000,00 x 21,53		€ 21.530,00
Valore complessivo della massa ereditaria			€ 351.150,50

QUESITO n. 3: Predisponga un progetto di comoda divisione, con eventuali conguagli in denaro;

Un progetto di divisione prevede la formazione di quote, costituite in modo da evitare che con la divisione, i beni immobili subiscano una diminuzione di valore, quindi tenendo conto sia dell'aspetto tecnico che delle esigenze dei condividenti, in modo che tutti siano soddisfatti riducendo al minimo i conguagli in denaro.

La **massa ereditaria** è composta dai beni descritti, il cui valore all'attualità è dato da:

Fabbricato sito in San Cipriano d'Aversa, via Magellano n°4	
Valore complessivo della massa ereditaria	€ 351.150,50

Per legge ai conviventi competono le seguenti quote:

Conviventi	Diritti di proprietà	Quote su € 351.150,50
	1/2	€ 175.575,25
	1/2	€ 175.575,25

Nella **ipotesi divisionale** vanno considerati alcuni aspetti:

- Il Fabbricato sito in San Cipriano d'Aversa, via Magellano n°4, risulta comodamente divisibile, in quanto caratterizzato da un appartamento indipendente al piano terra, accessibile dalla corte interna; da un appartamento indipendente al piano primo e secondo, accessibile dal patio.

Tenendo conto dell'aspetto tecnico che presuppone la minor perdita di utilità o di valore per il concetto introdotto dagli artt. 720 e 1114 c.c., si può prevedere la formazione di due quote formate dagli appartamenti esistenti, ad ognuno dei quali sarà attribuita la quota di 1/2 sulle parti comuni, pertinenze e comodi. Il frazionamento del bene, in due unità immobiliari, consentirà il mantenimento della funzionalità che aveva il tutto non comportando il deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione e utilizzazione del bene stesso. Dovranno comunque essere previsti conguagli in denaro (secondo le disposizioni degli artt. 726 e 728), a seguito della diversa consistenza dei due immobili.

Formazione delle porzioni

Porzioni		val/proporz.
n°1	Quota per legge 1/2	€ 175.575,25
Quote in natura <i>All.2 tav. b</i>	Appartamento P.T + cantinola + 1/2 parti comuni	€ 106.870,50 € 2.330,00 € 10.765,00 € 119.965,50
conguagli in denaro	Dovrà percepire la quota di:	€ 55.609,75

n°2	Quota per legge 1/2	€ 175.575,25
Quote in natura	Appartamento P.1° € 165.420,00 + Mansarda con terrazzo P.2° € 55.000,00 + 1/2 parti comuni € 10.765,00	€ 231.185,00
<i>All.2 tav. c-d</i>		
conguagli in denaro	Dovranno restituire la quota di:	€ 55.609,75

➤ Si sottolinea, che per l'assegnazione definitiva delle quote, dovranno preventivamente effettuarsi alcune variazioni catastali, per diversa distribuzione interna, variazione di consistenza, identificativo mancante, riscontrabile dalle planimetrie catastali NON corrispondenti allo stato attuale dei luoghi, come riportato dalle prodotte tavole grafiche (vds all. n°2, tavole e-f-g).

QUESITO n. 4: Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

I beni sono comodamente divisibili.

Tale argomento è stato trattato al precedente quesito n°3 - Progetto di Divisione; mentre la determinazione del valore di mercato dei beni, è stato affrontato al precedente quesito n°2 - Stima del valore venale dei beni.

QUESITO n. 5: Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/02/1985 n.47 e succ. modifiche;

Strumenti urbanistici e regolarità edilizia (vds all. n°5)

Sono stati effettuati accertamenti presso il Settore Tecnico del comune di **San Cipriano d'Aversa (CE)** (più volte sollecitato), per appurare la legittimità urbanistica dei fabbricati.

Tale comune risulta dotato di Piano Regolatore Generale (vds. all. n°5 - Certificato) approvato con verbale n°6 del 14/12/1999 approvato con D.P.A.P. n°125 del 19/12/2003 e D.P.A.P. n°56 del 20/04/2004 con le prescrizioni, integrazioni e modifiche di cui alle deliberazioni del Consiglio Provinciale n°37 del 31/03/2003 e n°108 del 21/10/2003, pubblicato sul B.U.R. della Campania n°25 del 17/05/2004, oltre a Regolamento Edilizio Comunale approvato dalla Provincia di Caserta con Decreto Prot. n°129/Pres. del 19/12/2003, pubblicato sul B.U.R. della Campania n°25 del 17/05/2004.

Gli immobili in oggetto ricadono in zona omogenea "**zona B**" – Completamento del tessuto edilizio, che comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, definito dall'art.21 delle vigenti N. di A. del piano, ed in particolare:

- a) alla ristrutturazione della maglia urbanistica e del patrimonio edilizio esistente;
- b) al restauro del patrimonio edilizio da conservare;
- c) al recupero delle aree edificatorie e della possibilità di completamento edificatorio;

L'edificazione avverrà mediante l'applicazione dei seguenti indici e parametri:

- It = 1,2 mc/mq
- If = 1,5 mq/mq
- Sl = 400 mq
- Rc = 0,40 mq/mq
- H = non superiore a m. 7,50 alla gronda
- Df = 10,00 m. (o in aderenza)
- Dc = 5,00 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Inoltre per l'immobile:

- **non** risultano presentate e/o rilasciate Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Autorizzazioni Edilizie, Permessi di Costruire e/o in Sanatoria, Denunce di Inizio Attività, Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della legge 47/85, e/o ai sensi della Legge 724/94, e/o ai sensi della Legge 326/03;
- l'area **non** ricade su suolo demaniale;
- l'area **non** è soggetta a vincoli di cui agli ex artt.1 e 3 L.1089/1039 ss.mm.ii. ed ex D.Lgs 42/2004;

- **non** ricade su area vincolata ai sensi della legge 21/11/2000 n°353 art.10 (area non percorsa dal fuoco nell'ultimo decennio);
- **non** ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale;
- **non** sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali;
- **non** è dotato di attestato di certificazione energetica e la dichiarazione di agibilità.
- la zona è sottoposta al vincolo sismico di II categoria di cui al O.P.C.M. n.3274/03;

Dalle indagini esperite, dall'esame della documentazione in atti, dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico, presso l'Ufficio Catasto e dai sopralluoghi effettuati, si evince che l'edificio al piano terra e parte del piano primo, è stato edificato in epoca anteriore al 1967, per il quale non era necessaria richiesta di Concessione e/o Licenza Edilizia.

Nell'atto di compravendita del 31/01/1978, si specifica che l'immobile acquistato versa in pessime condizioni statiche e di abitabilità, quindi tutte le migliorie sono state eseguite dopo tale data e buona parte di esse presumibilmente entro l'entrata in vigore della Legge n. 724 del 1994, ma per le quali, come già detto in precedenza, non risultano presentate Autorizzazioni Edilizie. Nelle planimetrie di rilievo a corredo della presente relazione, sono evidenziati i volumi non risultanti dalle schede catastali (vds all. n°1, schede e-f-g).

Gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dal combinato disposto art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001, e in ragione delle caratteristiche delle opere, l'immobile avrebbe potuto beneficiare della sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994 in quanto il credito temporalmente più antico che, sia stato fatto valere nella procedura espropriativa, riguarda l'Ipoteca volontaria derivante da atto di finanziamento cambiario con garanzia ipotecaria del 15/11/1988, quindi con data anteriore dell'entrata in vigore della citata legge. Pertanto l'aggiudicatario può presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria.

- Ci si riserva di effettuare l'eventuale quantizzazione degli oneri da versare (se non già considerati nella Relazione di Stima depositata in data 09/10/2012 dal perito Arch. A. Febbraio, procedura esecutiva n°238/1997) in seguito alla distribuzione materiale delle quote, in modo da riferirle esclusivamente all'immobile assegnato al comproprietario esecutato.

4. CONCLUSIONI

Riassumendo:

La **massa ereditaria** è composta dai beni descritti, il cui valore all'attualità è dato da:

Fabbricato sito in San Cipriano d'Aversa, via Magellano n°4	
Valore complessivo della massa ereditaria	€ 351.150,50

Per legge ai condividenti competono le seguenti quote:

<i>Condividenti</i>	<i>Diritti di proprietà</i>	<i>Quote su</i> € 351.150,50
	1/2	€ 175.575,25
	1/2	€ 175.575,25

Formazione delle porzioni

Porzioni		val/proporz.
n°1	Quota per legge 1/2	€ 175.575,25
Quote in natura	<u>Appartamento P.1°</u> € 106.870,50 + cantinola € 2.330,00 + 1/2 parti comuni € 10.765,00	€ 119.965,50
<i>All.2 tav. b</i>		
conguagli in denaro	Dovrà <i>percepire</i> la quota di:	€ 55.609,75
n°2	Quota per legge 1/2	€ 175.575,25
Quote in natura	<u>Appartamento P.1°</u> € 165.420,00 + Mansarda con terrazzo P.2° € 55.000,00 + 1/2 parti comuni € 10.765,00	€ 231.185,00
<i>All.2 tav. c-d</i>		
conguagli in denaro	Dovranno <i>restituire</i> la quota di:	€ 55.609,75

Ritenendo assolto l'incarico, si rimette il tutto al Giudicante per le incombenze del caso, dichiarandosi fin da ora disponibili ad eventuali chiarimenti, si rassegna la presente relazione, ringraziando la **S.V. Ill/ma** per la fiducia accordatale.

maggio 2015

Il tecnico
Arch. Carla Miro



Ill.mo Sig. Giudice Dott. V. Colandrea

I° SEZIONE CIVILE

In adempimento a quanto richiesto dal mandato, la scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo disponibile ad ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Detta relazione presenta i seguenti allegati:

- 1) rilievo fotografico;
- 2) rilievo planimetrico delle unità immobiliari;
- 3) ispezione Agenzia del Territorio - catastale;
- 4) ispezione Agenzia del Territorio - ipotecaria;
- 5) verifica edilizia e urbanistica - Settore Tecnico;
- 6) ispezione Uff. Anagrafe/Stato Civile;
- 7) verbali di sopralluogo;
- 8) attestati di invio relazione;
- 9) quotazioni di mercato.

• *Si restituiscono n. 2 fascicoli di parte.*

maggio 2015

Il tecnico

Arch. Carla Miro

