

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

PRECISAZIONI

Tecnico Incaricato: arch. Carla MIRO

Il tecnico

arch. Carla MIRO






Ill.mo Sig. Giudice Dott. V. Colandrea

I° SEZIONE CIVILE



Causa civile n° **4789/12 R.G.** promossa da **Fall.to Professional s.n.c.+ 2** contro



All'udienza del 13 febbraio 2017, la S.V.Ill.ma richiedeva al C.T.U. di precisare quanto segue:

1. *in primo luogo, riveda le modalità di determinazione del valore di ciascuna singola porzione anche per le conseguenze che ne discendono in punto di valore della stessa e corrispondente diritto/obbligo di conguaglio: si osserva sul punto che la determinazione del valore di ciascuna porzione ha avuto luogo mediante la mera somma aritmetica dell'equivalente monetario della superficie commerciale considerata, laddove potrebbe essere plausibile l'applicazione di coefficienti correttivi (che tengano conto, ad esempio, della minore appetibilità della mansarda qualora collegata all'appartamento al piano terra – e quindi non immediatamente collegato – anziché all'appartamento al piano primo immediatamente sottostante);*
2. *quantifichi gli oneri di regolarizzazione urbanistica in relazione alle porzioni come sopra individuate anche per le conseguenze che ne discendono in punto di valore della porzione e corrispondente diritto/obbligo di conguaglio (tenuto conto che a p.19 dell'originaria perizia il consulente si è riservato di procedere a tale operazione);*
3. *determini in maniera analitica le operazioni catastali necessarie per procedere al frazionamento in porzioni (tenuto conto che il consulente ha rappresentato la necessità di procedere a tali operazioni per consentire il materiale frazionamento in porzioni);*



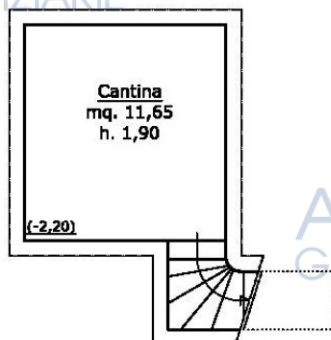
Attualmente la situazione dell'intero immobile è quella di seguito indicata:

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

❖ **Cantinola e parti comuni** composti da:

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

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

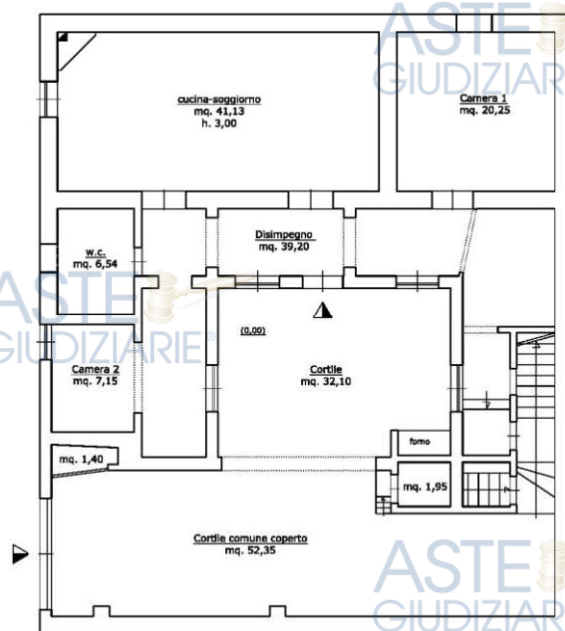


PIANTA PIANO SEMINTERRATO

❖ **Piano terra** composto da: Appartamento – vi si accede dalla scala interna e dalla corte comune, attraverso il portone di ingresso principale.

- 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

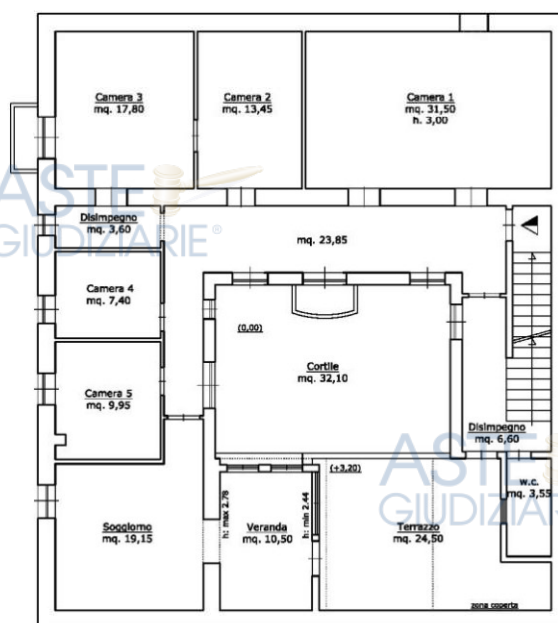


PIANTA PIANO TERRA

❖ **Piano primo** composto da: Appartamento - vi si accede tramite scala interna che collega l'androne coperto con il primo piano.

- 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

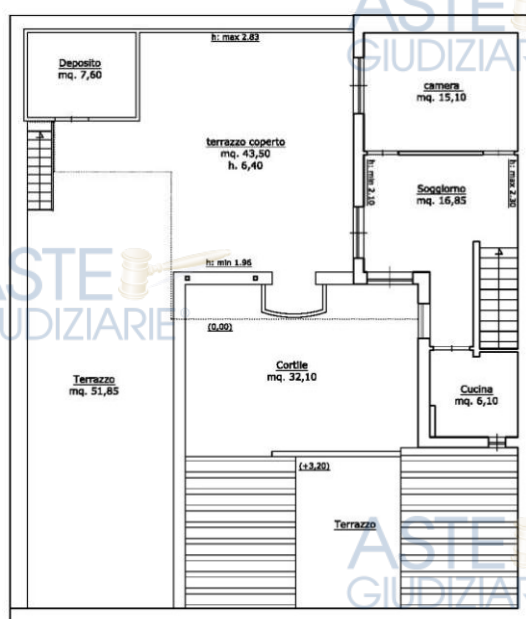


PIANTA PIANO PRIMO

❖ **Piano secondo** composto da: mansarda non abitabile e terrazzo, al quale si accede dall'appartamento al piano primo, comprende una zona soggiorno, una camera da letto, un cucinino.

- Altezza interna utile = m. **2,10** h. min - m. **2,30** h. max
- Superficie interna utile = mq. **38,05**

PIANO SECONDO	mq.	Superficie Commerciale mq.
mansarda non abitabile	38,05 *50%	19,00
terrazzo/patio	102,95 *35%	36,00
		Totale mq. 55,00



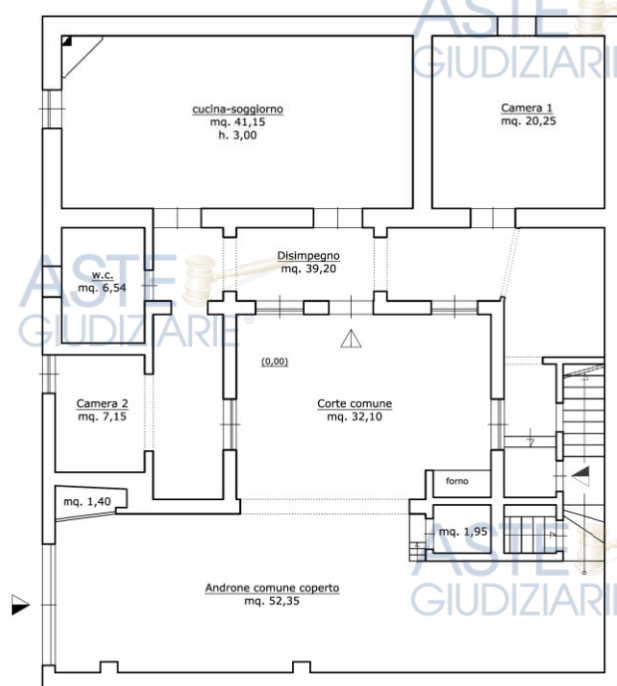
PIANTA PIANO SECONDO

1. Modalità di determinazione del valore di ciascuna singola porzione

La determinazione del valore di ogni singola porzione è scaturita dalla determinazione del valore venale dell'immobile, in funzione dell'ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, consistenza dei vani, luminosità, orientamento, grado finitura, assenza di balconi, vetustà, ecc, poi sottoposto a coefficienti correttivi che ne garantissero la congruità alla situazione riscontrata, determinando così la superficie commerciale.

Il frazionamento del bene, in due unità immobiliari, ha consentito il mantenimento della funzionalità che aveva il tutto, non comportando il deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, anche quando si è effettuato una seconda proposta di divisione.

Nello specifico, al secondo piano è presente una "mansarda" NON abitabile, considerata una pertinenza, un locale accessorio a servizio indiretto dei vani principali, un ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali. Può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa. Per cui anche dopo la nuova suddivisione in lotti, l'accesso dall'abitazione al piano terra, avviene (come per l'appartamento al P.1°) attraverso la scala interna di comunicazione che collega tutti i piani, senza il disagio di attraversare la corte esterna. Pertanto il coefficiente correttivo è rimasto immutato.



PIANTA PIANO TERRA

2. Quantificazione degli oneri di regolarizzazione urbanistica in relazione alle porzioni assegnabili;

L'edificio originario è stato edificato in epoca antecedente il 1967, l'atto di compravendita del 31/01/1978 riporta la data del 1957. Lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali, l'immobile presenta complessivamente un aumento volumetrico (Relazione - vds all. n°1, schede e-f-g), per le quali non risultano presentate Autorizzazioni Edilizie.

Pertanto, siccome 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, con data anteriore dell'entrata in vigore della citata legge, l'aggiudicatario può presentare domanda di **concessione in sanatoria** entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria.

Si effettua quindi la quantizzazione degli oneri di regolarizzazione urbanistica, in relazione alle porzioni assegnabili così costituite:

PORZIONE n°1 - composta da:

- Appartamento al piano terra;
- Mansarda con terrazzo al piano secondo;
- Zona di ingresso al piano primo comprensiva di servizi igienici, che permette l'accesso al piano secondo.
- 1/2 parti comuni.

PORZIONE n°2 - composta da:

- Appartamento al piano primo;
- Cantinola al piano seminterrato;
- 1/2 parti comuni.

Oneri economici

- o Regolarizzazione urbanistica mediante costituzione di pratica condono edilizio, si prevedono forfettariamente per ogni porzione:
- Oneri per la sanatoria:

PORZIONE n°1

▪ Diritti di istruttoria e segreteria	€ 250,00
▪ Oblazione	€ 9.169,11
▪ Oneri concessori	€ 1.504,08
TOTALE	€ 10.923,19

PORZIONE n°2

▪ Diritti di istruttoria e segreteria	€ 250,00
▪ Oblazione	€ 6.565,86
▪ Oneri concessori	€ 1.077,05
TOTALE	€ 7.892,91

o Richiesta agibilità:

Comporta l'inoltro all'Ufficio Tecnico del Comune, di una serie di documenti a firma di un tecnico abilitato, tra cui planimetrie, certificazione di idoneità statica, certificazione di salubrità degli ambienti; la verifica degli impianti ed il rilascio delle relative certificazioni da ditte abilitate. La richiesta in questione può essere inoltrata anche disgiuntamente dall'altra unità immobiliare.

I costi stimati sono:

▪ Redazione di documentazione da presentare al Comune di San Cipriano di Aversa a firma di un tecnico.....	€ 3.000,00
▪ Revisione impianto elettrico.....	€ 2.000,00
▪ Revisione impianto smaltimento acque reflue.....	€ 2.000,00
▪ certificato APE	€ 1.500,00
▪ verifica sismica e contestuale collaudo in sanatoria	€ 10.000,00
TOTALE	€ 18.000,00

3. Operazioni catastali necessarie per procedere al frazionamento in porzioni:

Attualmente le difformità catastali dell'edificio sono sostanziali, investono la consistenza; una diversa distribuzione interna; la mancanza di identificativo per il secondo piano; la mancanza della scheda per il sub.1 (solo annotazione nella busta); la sagoma attuale dell'edificio non è inserita in mappa; il sub.2 e il sub.4 sono composti da vani al piano terra uniti al piano primo. Tutto ciò renderebbe impossibile la formazione dei lotti (Relazione - vds all. n°2, tavole grafiche e-f-g).

- Per l'assegnazione definitiva delle quote, devono quindi effettuarsi i seguenti aggiornamenti e variazioni catastali:

▪ <i>Tipo mappale:</i> Rilievo topografico con immissione in mappa dell'attuale sagoma dell'edificio.	€ 1.800,00
▪ <i>Ridefinizione dei subalterni:</i> Docfa per n°3 unità - piano terra; piano primo; piano secondo	

Docfa per n°1 unità – beni comuni non censibili (androne; cortile: scala fino al 1°piano.	€ 1.500,00
TOTALE	€ 3.300,00

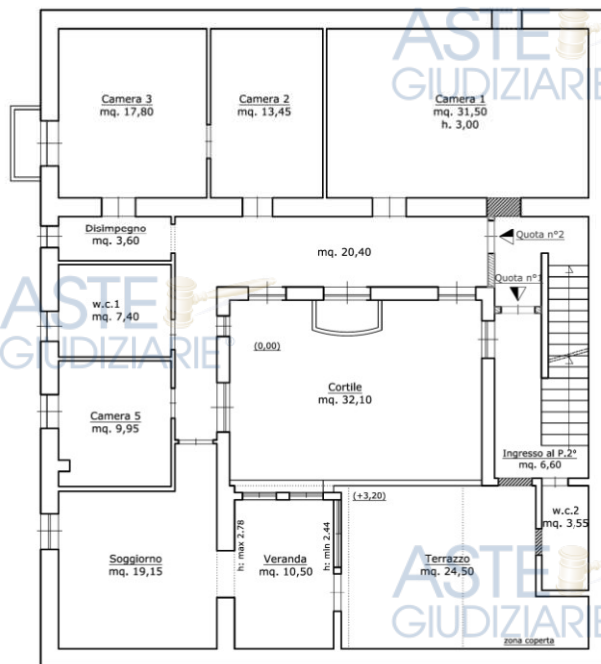
- Al termine di tutte le fasi di aggiornamento espletate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, ogni porzione sarà identificata da subalterni da assegnare in via definitiva alle parti.

4. Modifiche funzionali per rendere indipendenti le due porzioni da assegnare

La Porzione n°1 è costituita dall'appartamento al piano terra e dalla mansarda con terrazzo al piano secondo. Per renderla indipendente dalla Porzione n°2 costituita dall'appartamento al piano primo, una parte della scala e il pianerottolo sarà "comune" ad entrambe le quote, devono quindi effettuarsi dei lavori al P.1° comprendenti:

- creazione di tompagno in muratura per alloggiamento porta di ingresso al piano 1°;
- creazione di tompagno in muratura per alloggiamento porta di ingresso al piano 2°;
- chiusura vano-porta "camera 1" sul pianerottolo comune;
- chiusura vano-porta al terrazzo di uso esclusivo Porzione n°2;
- chiusura vano-finestra del "bagno 2" fino ad altezza di cm. 30 dal soffitto;

Gli oneri previsti, si basano sui valori medi dei prezzi di mercato, comprensivi di manodopera, per un costo approssimativo pari ad **€ 3.000,00**.



PIANTA PIANO PRIMO

Lavori a farsi per rendere indipendenti le porzioni da assegnare

- Vani da chiudere
- Creazione vano porta ingresso alla porzione n°1 e n°2

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	€ 354.060,50

Ai condividenti competono le seguenti quote:

<i>Condividenti</i>	<i>Diritti di proprietà</i>	<i>Quote su</i> € 354.060,50
1 - Natale Giuseppe	1/2	€ 177.030,25
2 - Santoro Eufemia	1/2	€ 177.030,25

Si riassume la formazione delle Porzioni, al netto di decurtazioni e correzioni:

Porzioni		val/proporz.
n°1	Quota per legge 1/2	€ 177.030,25
Quote in natura <i>tav, a'-c'-d'</i>	- Appartamento P.T € 106.870,50 - Mansarda/terrazzo P.2° € 66.170,00 - 1/2 parti comuni € 14.115,00	€ 187.155,50
Oneri economici <i>(a detrarre)</i>	- Oneri sanatoria € 10.923,19 - 1/2 Agibilità € 9.000,00 - 1/2 Modifiche funzionali € 1.500,00	€ 21.423,19
Quote al netto degli oneri	€ 187.155,50 - € 21.423,19	€ 165.732,31
Conguagli in denaro	Dovrà restituire la quota di:	(Quota n°1-Quota n°2):2 € 8.610,11 (<10% valore quota)
n°2	Quota per legge 1/2	€ 177.030,25
Quote in	- Appartamento P.1° € 150.460,00	

natura <i>tav.b'</i>	- cantinola - ½ parti comuni	€ 2.330,00 € 14.115,00	€ 166.905,00
Oneri economici <i>(a detrarre)</i>	- Oneri sanatoria - ½ Agibilità - ½ Modifiche funzionali	€ 7.892,91 € 9.000,00 € 1.500,00	€ 18.392,91
Quote al netto degli oneri	€ 166.905,00 - € 18.392,91		€ 148.512,09
Conguagli in denaro	Dovrà <i>percepire</i> la quota di:		(Quota n°1-Quota n°2):2 € 8.610,11 (<10% valore quota)

- **Oneri di aggiornamento e variazioni catastali preventivati per l'assegnazione delle quote, complessivamente per : € 3.300,00**

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. III/ma** per la fiducia accordatale.

maggio 2017

Il tecnico
Arch. Carla Miro

Carla Miro

ORDINE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
CARLA MIRO
ALBO N. 7920
11/12/17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Sig. Giudice Dott. V. Colandrea

ASTE
GIUDIZIARIE® **1° SEZIONE CIVILE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

maggio 2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tecnico
Arch. Carla Miro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®