

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE DISTACCATA DI MARCIANISE

R.G. N. 867/05

Fallimento XXXXXXXX (parte attrice)

contro

XXXXXXXXXX(parte convenuta)

+

XXXXXXXXXX (parte convenuta)

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO PER INCARICO SUPPLETIVO
DISPOSTO ALL'UDIENZA DEL 06/10/2015 A SEGUITO DELLA SENTENZA
PARZIALE DEL 31/01/2014 N.300/2014 CON LE OSSERVAZIONI E LA
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

G.I. Dr. GIOVANNI D'ONOFRIO

Il C.T.U.

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Dicembre 2015

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

Indice

Allegati	3
1 Premessa	4
1.1 Affidamento dell'incarico suppletivo.....	4
1.2 Formulazione dei quesiti suppletivi.....	4
1.3 Operazioni svolte durante l'espletamento della consulenza.....	4
2 Analisi dei quesiti	5
2.1 Principi perseguiti e metodologia applicata.....	5
2.2 Descrizione dei beni immobili in comproprietà tra la Curatela Fallimentare e gli eredi di XXXXXXXX.....	5
2.3 Predisporre un progetto di comoda divisione dei beni nella comproprietà della Curatela del Fallimento XXXXXXXX come sancito dalla sentenza n.300/2014 emessa dal Tribunale di S.M.C.V. il 31/01/2014, con eventuali conguagli in denaro e verificare la sussistenza della concreta possibilità di trasfondere il progetto di comoda divisione in un piano di frazionamento catastale	7
2.4 Valutazione della quota indivisa - ipotesi in cui i beni non siano comodamente divisibili, fornire al Tribunale adeguata spiegazione circa l'indivisibilità con l'indicazione dell'attuale valore di mercato, verificando la sussistenza dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica	12
2.5 Valutazione dell'intero immobile - ipotesi in cui i beni non siano comodamente divisibili, fornire al Tribunale adeguata spiegazione circa l'indivisibilità con l'indicazione dell'attuale valore di mercato, verificando la sussistenza dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica	15
3 Risposta alle osservazioni delle parti	18
3.1 Risposta alle osservazioni della parte attrice – Avv. Antonio Santillo	18
4 Conclusioni finali	19

ALLEGATI

- 26.**Visura catastale storica della particella 271 sub 1 del foglio 2 in San Felice a Canello;
- 27.**Atto di compravendita del 16/12/1989 trascritto il 12/01/1990 ai nn. 1231/1127;
- 28.**Visura catastale storica della particella 271 sub 2 del foglio 2 in San Felice a Canello;
- 29.**Visura catastale storica della particella 352 del foglio 2 in San Felice a Canello;
- 30.**Concessione edilizia n°31/90 del 15/06/1990 rilasciata dal Comune di San Felice a Canello;
- 31.**Concessione edilizia n°02/91 del 28/02/1991 rilasciata dal Comune di San Felice a Canello;
- 44.**Planimetrie e sezioni del fabbricato e della piscina siti in San Felice a Canello alla via Fiume snc;
- 63.**Verbale dell'accesso del 20/11/2015 in San Felice a Canello alla via Fiume - località San Marco -;
- 64.**Individuazione planimetrica della parte del bene in comunione tra la Curatela Fallimentare di XXXXXXXXX e gli eredi di XXXXXXXXXXXXXXX;
- 65.**Visura aggiornata in scala 1:2000 della mappa catastale delle particelle 271 e 352 del foglio 2;
- 66.**Ricevute di trasmissione via e-mail della bozza dell'elaborato peritale alle parti;
- 67.**Osservazioni dell'Avv. XXXXXXXXXXXX alla bozza della relazione suppletiva;
- 68.**Invio alle parti della relazione suppletiva finale.

1 PREMESSA

1.1 Affidamento dell'incarico suppletivo

Il giorno 06/10/2015, innanzi al Giudice Istruttore, Dr. Giovanni D'Onofrio del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Articolazione Territoriale di Caserta –, il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti, iscritto al n°1313 dell'albo dei C.T.U. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, quale C.T.U. nominato all'udienza del 09/07/2012, ha ricevuto l'incarico suppletivo nella causa iscritta al n°867/05 del R.G., pendente tra **Fallimento XXXXXXXX** (parte attrice), rappresentato e difeso dall'Avv.to Gian Luigi D'Amore, e **XXXXXXXXX** (parte convenuta, rappresentata e difesa dall'Avv.to Augusto Imondi sino al decesso intervenuto in corso di causa) e **XXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX** (parte convenuta, contumace nel giudizio).

1.2 Formulazione dei quesiti suppletivi

Il G.I. Dr. Giovanni D'Onofrio ha formulato al C.T.U. i seguenti quesiti suppletivi:

- Predisporre un progetto di comoda divisione dei beni nella proprietà della Curatela del Fallimento XXXXXXXX come sancito dalla sentenza n.300/2014 emessa dal Tribunale di S.M.C.V. il 31/01/2014, con eventuali conguagli in denaro e verificare la sussistenza della concreta possibilità di trasfondere il progetto di comoda divisione in un piano di frazionamento catastale;
- Nell'ipotesi in cui i beni non siano comodamente divisibili, fornire al Tribunale adeguata spiegazione circa l'indivisibilità con l'indicazione dell'attuale valore di mercato, verificando la sussistenza dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica;
- Fornire ogni ulteriore elemento utile ai fini della definizione della controversia.

1.3 Operazioni svolte durante l'espletamento della consulenza

Al fine di rispondere ai quesiti formulati dal G.I., il C.T.U., tenuto conto degli accertamenti e delle indagini compiuti nel corso della prima consulenza tecnica d'ufficio, nonché dei rilievi visivi, metrici e fotografici espediti durante l'accesso del 20/11/2015 [All. 63] ai beni immobili di via Fiume in San Felice a Canello alla frazione San Marco, ha accertato le quote in proprietà tra la Curatela Fallimentare e gli eredi di XXXXXXXX, così come sancito nella sentenza n.300/2014.

2 ANALISI DEI QUESITI

2.1 Principi perseguiti e metodologia applicata

Nelle verifiche eseguite, il C.T.U. ha perseguito il principio dell'eventuale determinazione del progetto di comoda divisione di quei beni riconosciuti, dalla sentenza n.300/2014, in comunione tra la Curatela Fallimentare di XXXXXXXX e gli eredi della signora XXXXXXXXXX.

Si è avvalso, pertanto, dei rilievi eseguiti nel corso dell'accesso del 20/11/2015 [All. 63], nonché dei documenti presenti negli atti di causa.

2.2 Descrizione dei beni immobili in comproprietà tra la Curatela Fallimentare e gli eredi di XXXXXXXX

Dalla precedente consulenza tecnica d'ufficio è merso che con l'atto di compravendita del 16/12/1989 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 12/01/1990 ai nn. 1231/1127 [All. 27], furono acquistati dalla signora XXXXXXXX in regime di comunione legale con il marito - XXXXXXXX - i seguenti beni:

- Fabbricato nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.E.U. alla partita 248 dei fabbricati, costituito dalla particella 271 sub 1 del foglio 2, avente una consistenza catastale di 3 vani [All. 26];
- Fabbricato nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.E.U. alla partita 248 dei fabbricati, costituito dalla particella 271 sub 2 del foglio 2, avente una consistenza catastale di 1 vano [All. 28];
- Terreno sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.T. alla partita 652 dei terreni, costituito dalla particella 352 del foglio 2, avente una superficie catastale di 817,00 mq [All. 29].

Pertanto, con la sentenza parziale n.300/2014 emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere è stato sancito che tali beni risultano in comproprietà tra la Curatela Fallimentare di XXXXXXXX e gli eredi della signora XXXXXXXX.

Tuttavia, a seguito delle indagini compiute nel corso della precedente consulenza tecnica d'ufficio, nonché dai rilievi visivi, metrici e fotografici compiuti nel corso del sopralluogo del 20/11/2015 [All. 63], è stato accertato che l'attuale fabbricato esistente alla via Fiume in San Felice a Canello alla frazione San Marco, identificato come **immobile 1** nella precedente consulenza tecnica d'ufficio, è stato edificato sulle particelle di terreno 351 e 352 del foglio 2 ed a seguito della demolizione dei fabbricati identificati con la particella 271 sub 1 e sub 2,

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

con la particella 272 sub 1 e sub 2 e con la particella 296 sub 1 e sub 2 del foglio 2, così come riportato nelle figure 9 – 11.



Figura 9 Stralcio di mappa catastale del foglio 2 di San Felice a Canello – frazione San Marco



Figura 10 Fabbricati demoliti che costituiscono le particella 271, 272 e 296 con i sub 1 e 2



Figura 11 Fabbricato demolito che insisteva sulla particella 351

Inoltre, è stato constatato che l'**immobile 1**, costituito da un fabbricato monofamiliare per civile abitazione ed una piscina coperta ad uso privato con un ampio giardino [All. 44] è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di San Felice a Canello delle concessioni edilizie n°31/90 del 05/09/1990 [All. 30] e n°02/91 del 28/02/1991 [All. 31].

Pertanto, tenuto conto dei rilievi visivi, metrici e fotografici, nonché delle indicazioni contenute nella sentenza parziale n.300/2014, è stato accertato che l'attuale fabbricato di via Fiume in San Felice a Canello alla località San Marco con le relative pertinenze esclusive è stato costruito in parte sul terreno di proprietà esclusiva della signora XXXXXXXXX ed in parte sul terreno in comproprietà tra la signora XXXXXXXXX ed il signor XXXXXXXXX; in particolare, è emerso che l'**immobile 1** ha un'estensione di 1.854,5 mq e ricade per la

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

superficie di 877,0 mq sul terreno acquistato dai coniugi XXXXXXXX – XXXXXXXX in regime di comunione legale dei beni.

2.3 Predisporre un progetto di comoda divisione dei beni nella comproprietà della Curatela del Fallimento XXXXXXXX come sancito dalla sentenza n.300/2014 emessa dal Tribunale di S.M.C.V. il 31/01/2014, con eventuali conguagli in denaro e verificare la sussistenza della concreta possibilità di trasfondere il progetto di comoda divisione in un piano di frazionamento catastale

Il bene oggetto di divisione tra la Curatela Fallimentare di XXXXXXXX e gli eredi di XXXXXXXX è costituito da un fabbricato monofamiliare per civile abitazione con annessa una piscina coperta ad uso privato ed un giardino, sito in San Felice a Canello – località San Marco – alla via Fiume snc e ricade in zona B secondo il Piano di Recupero (Figure 7 e 8).



Figura 7 Localizzazione dell'immobile 1 in San Felice a Canello alla via Fiume snc

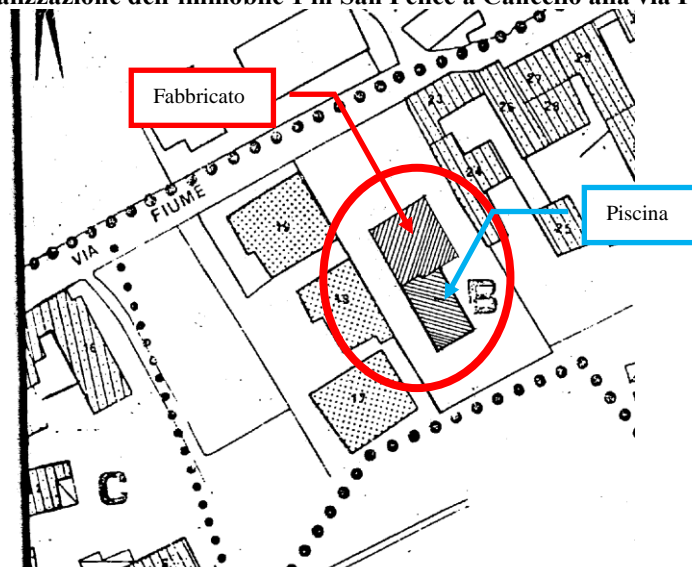


Figura 8 Stralcio del Piano di Recupero in cui ricade il lotto dell'immobile 1 – fabbricato + piscina

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

In particolare il fabbricato monofamiliare per civile abitazione con una piscina coperta ad uso privato ed un ampio giardino [All. 44], è costituito dai seguenti ambienti:

- Al piano seminterrato
 - Tavernetta per una superficie di 45,54 mq ed altezza di 2,70 m;
 - Garage per una superficie di 50,22 mq ed altezza di 3,00 m;
 - Area per deposito per una superficie di 140,36 mq ed altezza di 2,70 m.
 - Piscina ad uso privato coperta per una superficie di 146,08 mq ed altezza di 2,40 m.
- Al piano rialzato (zona giorno altezza di 2,80 m)
 - Salone per una superficie di 63,92 mq;
 - Cucina per una superficie di 58,73 mq;
 - Studio per una superficie di 24,44 mq;
 - Anticucina per una superficie di 8,58 mq;
 - Bagno 1 per una superficie di 4,95 mq;
 - Ingresso per una superficie di 11,17 mq;
 - Disimpegno 1 per una superficie di 12,12 mq;
 - Terrazzo 1 (copertura della piscina) per una superficie di 169,00 mq;
 - Vano scala per una superficie di 10,00 mq.
- Al primo piano (zona notte altezza di 2,80 m)
 - Camera da letto 1 per una superficie di 35,64 mq;
 - Camera da letto 2 per una superficie di 15,59 mq;
 - Camera da letto 3 per una superficie di 20,31 mq;
 - Camera da letto 4 per una superficie di 16,46 mq;
 - Camera da letto 5 per una superficie di 24,17 mq;
 - Bagno 2 per una superficie di 7,30 mq;
 - Bagno 3 per una superficie di 6,05 mq;
 - Bagno 4 per una superficie di 14,70 mq;
 - Disimpegno 2 per una superficie di 18,63 mq;
 - Vano scala per una superficie di 10,00 mq.
 - Terrazzo 2 per una superficie di 23,94 mq;
 - Terrazzo 3 per una superficie di 10,71 mq.
- Sottotetto non residenziale con altezza variabile da 1,00 m a 2,95 m
 - Area per una superficie complessiva di 132,86 mq.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

- Giardino
 - Area per una superficie complessiva di 1.200,00 mq.

Il C.T.U. ha constatato che tale immobile è occupato dal signor XXXXXXXX - figlio di XXXXXXXX e XXXXXXXX- e si trova in un discreto stato di conservazione (Figure 12-14, 55 -62).



Figura 12 Localizzazione dell'immobile 1 – 20/11/15



Figura 13 Localizzazione dell'immobile 1 – 20/11/15

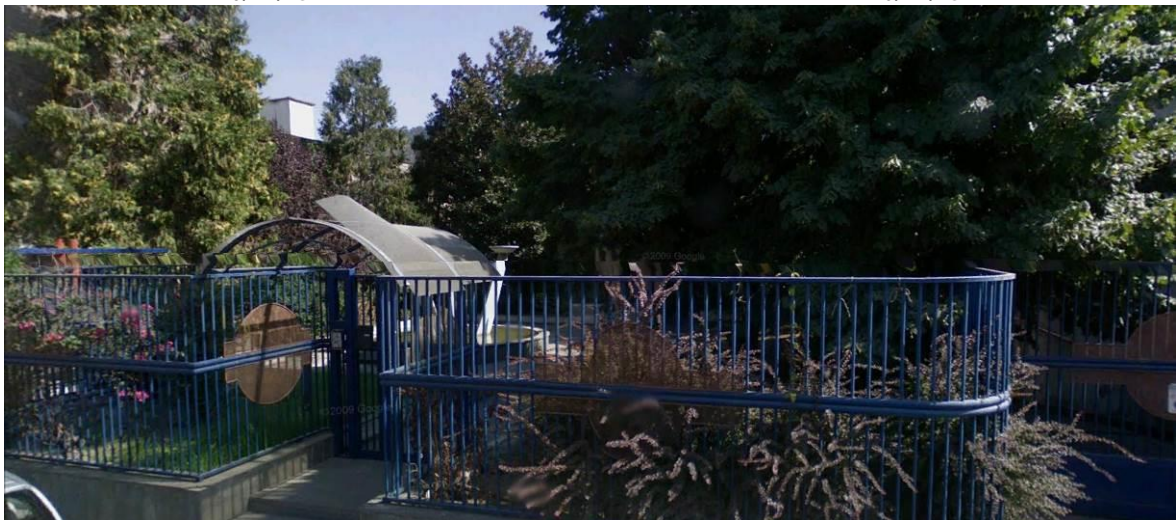


Figura 14 Recinzione immobile 1 prospiciente via Fiume



Figura 55 prospetto principale dell'immobile 1 - 20/11/2015



Figura 56 prospetto principale dell'immobile 1 - 20/11/2015

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA



Figura 57 posizione dell'ex p.lla 271 sub 1 e sub 2 - 20/11/2015



Figura 58 accesso alla piscina coperta ad uso privato al piano seminterrato - 20/11/2015



Figura 59 prospetto laterale dell'immobile 1 - 20/11/2015



Figura 60 parte dell'immobile 1 costruito sulla p.lla 352 - 20/11/2015



Figura 61 giardino pertinente all'immobile 1 costruito sulla p.lla 352 - 20/11/2015



Figura 62 giardino pertinente all'immobile 1 costruito sulla p.lla 352 - 20/11/2015

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

Il C.T.U., tenuto conto dell'attuale stato dei luoghi, ritiene che l'**immobile 1** è indivisibile, in quanto è costituito da una villa monofamiliare con un unico ingresso, suddivisa tra la zona giorno al piano rialzato e la zona notte al primo piano, con un piano seminterrato composto da deposito, garage, taverna e piscina coperta ad uso privato ed un ampio giardino esterno.

Il sottoscritto, pertanto, sulla base dei rilievi metrici compiuti nel corso dell'accesso del 20/11/2015 [All. 63], ha potuto determinare la superficie commerciale della parte dell'**immobile 1** in comunione tra la Curatela del Fallimento di XXXXXXXXX e gli eredi della signora XXXXXXXXXe, tenuto conto della superficie commerciale dell'intero **immobile 1** determinata nella precedente relazione tecnica d'ufficio, ha potuto definire la quota di proprietà della Curatela Fallimentare.

In particolare, nella precedente relazione tecnica d'ufficio è stata determinata una superficie commerciale di 684,31 mq, avendo utilizzato la seguente espressione:

$$superficie_{commerciale} = a \times 1,00 + b \times 0,55 + c \times 0,35 + d \times 0,2 + e \times 0,45 + f \times 0,05 = 684,31 \text{ mq}$$

in cui sono stati applicati i coefficienti della tabella della figura 40 e le seguenti superfici:

- a) Zona residenziale avente un'estensione di 342,80 mq;
- b) Zona cantinata avente un'estensione di 236,12 mq;
- c) Piscina privata coperta avente un'estensione di 146,08 mq;
- d) Terrazzi aventi un'estensione di 203,65 mq;
- e) Sottotetto non residenziale avente un'estensione di 132,86 mq;
- f) Giardini e cortili aventi un'estensione di 1.200,00 mq.

Utilizzazioni	Rapporti di Costo
Superficie abitativa	1,00
Spazi scoperti residenziali (terrazze, balconi, ecc.)	0,20
Cantine, soffitte e depositi	0,45
Box, garage e posti auto coperti	0,55
Superfici esterne non residenziali (cortili, giardini, ecc.)	0,05

Figura 40 Rapporti di costo tra le superfici pertinenti ad un appartamento

Il sottoscritto, inoltre, dai rilievi metrici compiuti nel corso dell'accesso del 20/11/2015 [All. 63], ha potuto desumere che la superficie commerciale della zona in comunione tra la Curatela del Fallimento di XXXXXXXXX e gli eredi della signora XXXXXXXXX è pari a 332,84 mq [All. 64], avendo utilizzato la seguente espressione :

$$superficie_{commerciale} = a \times 1,00 + b \times 0,55 + c \times 0,35 + d \times 0,2 + e \times 0,45 + f \times 0,05 = 332,84 \text{ mq}$$

in cui sono stati applicati i coefficienti della tabella della figura 40 e le seguenti superfici:

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

- a) Zona residenziale parte comune di 184,15 mq;
- b) Zona cantinata parte comune di 109,40 mq;
- c) Piscina privata coperta parte comune di 32,65 mq;
- d) Terrazzi parti comuni di 34,65 mq;
- e) Sottotetto non residenziale parte comune di 74,75 mq;
- f) Giardini e cortili parti comuni di 730,38 mq.

Il C.T.U., tuttavia, constatata l'indivisibilità dell'**immobile 1**, e tenuto conto delle superfici commerciali precedentemente definite, ha potuto quantificare nel 48,64% il valore della quota in comunione tra la Curatela del Fallimento XXXXXXXX e gli eredi della signora XXXXXXXX, ovvero:

Quota in comunione = $332,84 \text{ mq} / 684,31 \text{ mq} \times 100 = 48,64\%$.

Il sottoscritto ha, altresì, determinato la quota di proprietà della sola Curatela del Fallimento di XXXXXXXX pari al **24,32 %** = $48,64\% / 2$.

2.4 Valutazione della quota indivisa - ipotesi in cui i beni non siano comodamente divisibili, fornire al Tribunale adeguata spiegazione circa l'indivisibilità con l'indicazione dell'attuale valore di mercato, verificando la sussistenza dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica

Il C.T.U., esaminati i luoghi di causa ed i beni indicati nella sentenza n.300/2014, ha constatato l'indivisibilità degli stessi ed ha valutato che la parte in comunione tra la Curatela del Fallimento di XXXXXXXX e gli eredi della signora XXXXXXXX è pari al 48,64% dell'**immobile 1**, così come descritto in precedenza.

Il sottoscritto, pertanto, al fine di determinare il valore di mercato della quota indivisa, ritiene di aggiornare all'attualità la valutazione di mercato dell'**immobile 1** contenuta nella precedente relazione tecnica d'ufficio, considerando il decremento delle quotazioni immobiliari dall'anno 2013 all'anno 2015 per il segmento di mercato considerato - fabbricato monofamiliare - e per la zona di appartenenza - periferia del Comune di San Felice a Canello -.

In particolare, nel febbraio 2013, considerando lo stato di conservazione ed il grado di vetustà di circa 25 anni, è stato determinato un valore di mercato per l'**immobile 1** pari a € **707,20** al metro quadro, ovvero di € **483.944,00**.

All'attualità, tenuto conto del decremento della quotazione immobiliare del **24,68%** determinato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Figura 63), si è considerato per l'anno 2015 un valore di mercato pari a € **532,66** al metro quadro.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI CON VARIAZIONE PERCENTUALE NEGLI ANNI				
ANNO	Quotazione immobiliare minima	Quotazione immobiliare massima	Quotazione immobiliare media	variazione percentuale %
2012	€ 750,00	€ 920,00	€ 835,00	0,00%
2013	€ 750,00	€ 920,00	€ 835,00	
2014	€ 700,00	€ 1.000,00	€ 850,00	1,79%
2015	€ 500,00	€ 750,00	€ 625,00	-26,47%

Figura 63 quotazioni immobiliari - fonte OMI

Pertanto, all'attualità - novembre 2015 - il valore di mercato dell'**immobile 1** è pari ad € **364.504,56**.

Il C.T.U., tuttavia, tenuto conto che la valutazione di mercato riguarda la quota indivisa del **24,32 %** dell'**immobile 1** attribuita alla Curatela del Fallimento di XXXXXXXX, evidenzia la diminuzione del valore di mercato delle quote indivise dovuta alla maggiore difficoltà della loro vendita; ne deriva, pertanto, che l'acquisto di una quota di proprietà immobiliare indivisa ha una finalità di tipo essenzialmente speculativo, in quanto manca l'immediata utilità.

Il sottoscritto, pertanto, tenuto conto del prevedibile orizzonte temporale occorrente per lo scioglimento della comunione, nonché del rendimento medio atteso annuo per l'investimento speculativo, ha determinato come deprezzamento della quota indivisa del cespite una percentuale pari al **40%** del valore di mercato, ovvero:

$$C_D = 1 - 1/(1+CG_{(n)}) = 40\% = \text{deprezzamento della quota indivisa};$$

$CG_{(n)} = (R_{HR} - R_{TS}) \times n = \text{capital gain}$, ovvero è il guadagno in conto capitale dato dalla differenza tra il rendimento atteso medio annuo per gli investimenti finanziari ad alto rischio ed il rendimento medio dei titoli di stato dopo n anni;

$R_{HR} = 14\%$ rendimento medio annuo per gli investimenti finanziari ad alto rischio;

$R_{TS} = 1\%$ rendimento medio annuo dei Titoli di Stato;

$n = 5$ anni = tempo occorrente per lo scioglimento giuridico della comunione.

Il C.T.U., inoltre, ha determinato il valore della quota indivisa di proprietà della Curatela Fallimentare di XXXXXXXX pari al **24,32%** in € **53.188,50**, così desunto:

$$\text{Valore della quota indivisa} = € 364.504,56 \times 24,32\% \times (100\% - 40\%) = € \mathbf{53.188,50}.$$

Il C.T.U., inoltre, evidenzia che l'**immobile 1** costituito dal fabbricato monofamiliare di via Fiume in San Felice a Canello alla località San Marco è stato edificato a seguito delle concessioni edilizie n°31/90 del 05/09/1990 e n°02/91 del 28/02/1991, rilasciate da Comune di San Felice a Canello.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

Il sottoscritto, infine, rilevata la consistenza, la commerciabilità e la quota del bene in comunione tra la Curatela del Fallimento di XXXXXXXX e gli eredi della signora XXXXXXXX, ritiene necessario predisporre la descrizione sintetica della quota del lotto da immettere sul mercato:

- **LOTTO UNICO DELLA QUOTA INDIVISA – Prezzo base € 53.188,50.**
 - **Quota del 24,32%** del fabbricato monofamiliare per civile abitazione con annessa piscina coperta ad uso privato e giardino [All. 44], sita in San Felice a Canello – località San Marco – alla via Fiume snc, ricadente in zona B secondo il Piano di Recupero. Tale edificio è stato edificato sulle particelle di terreno 351 e 352 del foglio 2 ed a seguito della demolizione dei fabbricati identificati con la particella 271 sub 1 e sub 2, con la particella 272 sub 1 e sub 2 e con la particella 296 sub 1 e sub 2 del foglio 2. Non risulta accatastato ed è stato edificato a seguito delle concessioni edilizie n°31/90 del 05/09/1990 e n°02/91 del 28/02/1991, rilasciate da Comune di San Felice a Canello, con delle difformità urbanistiche condonabili ai sensi della L. 47/85. Esso è costituito al piano seminterrato da una tavernetta per una superficie di 45,54 mq ed altezza di 2,70 m; da un garage per una superficie di 50,22 mq ed altezza di 3,00 m; da un'area per deposito per una superficie di 140,36 mq ed altezza di 2,70 m; da una piscina ad uso privato coperta per una superficie di 146,08 mq ed altezza di 2,40 m. Al piano rialzato, avente un'altezza utile interna di 2,80 m, sono presenti: un salone per una superficie di 63,92 mq, una cucina per una superficie di 58,73 mq, uno studio per una superficie di 24,44 mq, un anticucina per una superficie di 8,58 mq, un bagno per una superficie di 4,95 mq, un ingresso per una superficie di 11,17 mq, un disimpegno 1 per una superficie di 12,12 mq, un terrazzo (copertura della piscina) per una superficie di 169,00 mq ed un vano scala per una superficie di 10,00 mq. Al primo piano, avente un'altezza utile interna di 2,80 m, sono presenti: una camera da letto per una superficie di 35,64 mq; una camera da letto per una superficie di 15,59 mq; una camera da letto per una superficie di 20,31 mq; una camera da letto per una superficie di 16,46 mq; una camera da letto per una superficie di 24,17 mq; un bagno per una superficie di 7,30 mq; un bagno per una superficie di 6,05 mq; un bagno per una superficie di 14,70 mq; un disimpegno per una superficie di 18,63 mq; un vano scala per una superficie di 10,00 mq; un

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

terrazzo per una superficie di 23,94 mq ed un terrazzo per una superficie di 10,71 mq. Infine vi è un sottotetto non residenziale con altezza variabile da 1,00 m a 2,95 m, per una superficie complessiva di 132,86 mq ed un giardino per una superficie complessiva di 1.200,00 mq.

2.5 Valutazione dell'intero immobile - ipotesi in cui i beni non siano comodamente divisibili, fornire al Tribunale adeguata spiegazione circa l'indivisibilità con l'indicazione dell'attuale valore di mercato, verificando la sussistenza dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica

Il C.T.U., esaminati i luoghi di causa ed i beni indicati nella sentenza n.300/2014, ha constatato l'indivisibilità degli stessi ed ha determinato la quota di proprietà della sola Curatela del Fallimento di XXXXXXXXX pari al **24,32 %** dell'**immobile 1**, così come descritto in precedenza.

Il sottoscritto, pertanto, tenuto conto delle osservazioni della parte attrice alla bozza della relazione suppletiva, ha ritenuto di determinare il valore di mercato dell'intero bene, aggiornando all'attualità la valutazione di mercato dell'**immobile 1** contenuta nella precedente relazione tecnica d'ufficio, considerando il decremento delle quotazioni immobiliari dall'anno 2013 all'anno 2015 per il segmento di mercato considerato - fabbricato monofamiliare - e per la zona di appartenenza - periferia del Comune di San Felice a Canello -.

In particolare, nel febbraio 2013, considerando lo stato di conservazione ed il grado di vetustà di circa 25 anni, è stato determinato un valore di mercato per l'**immobile 1** pari a **€ 707,20** al metro quadro, ovvero di **€ 483.944,00**.

All'attualità, tenuto conto del decremento della quotazione immobiliare del **24,68%** determinato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Figura 63), si è considerato per l'anno 2015 un valore di mercato pari a **€ 532,66** al metro quadro.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI CON VARIAZIONE PERCENTUALE NEGLI ANNI						
ANNO	Quotazione immobiliare minima	Quotazione immobiliare massima	Quotazione immobiliare media	variazione percentuale %		
2012	€ 750,00	€ 920,00	€ 835,00	0,00%	1,79%	-26,47%
2013	€ 750,00	€ 920,00	€ 835,00			
2014	€ 700,00	€ 1.000,00	€ 850,00			
2015	€ 500,00	€ 750,00	€ 625,00			

Figura 64 quotazioni immobiliari - fonte OMI

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

Pertanto, all'attualità - novembre 2015 - il valore di mercato dell'**immobile 1** è pari ad € **364.504,56**.

Il C.T.U., inoltre, evidenzia che l'**immobile 1** costituito dal fabbricato monofamiliare di via Fiume in San Felice a Canello alla località San Marco è stato edificato a seguito delle concessioni edilizie n°31/90 del 05/09/1990 e n°02/91 del 28/02/1991, rilasciate da Comune di San Felice a Canello.

Il sottoscritto, infine, rilevata la consistenza e la commerciabilità dell'intero immobile, ritiene necessario predisporre la descrizione sintetica dell'intero lotto da immettere sul mercato:

- **LOTTO UNICO DELL'INTERO IMMOBILE – Prezzo base € 364.504,56.**

Quota del 100% del fabbricato monofamiliare per civile abitazione con annessa piscina coperta ad uso privato e giardino [All. 44], sita in San Felice a Canello – località San Marco – alla via Fiume snc, ricadente in zona B secondo il Piano di Recupero. Tale edificio è stato edificato sulle particelle di terreno 351 e 352 del foglio 2 ed a seguito della demolizione dei fabbricati identificati con la particella 271 sub 1 e sub 2, con la particella 272 sub 1 e sub 2 e con la particella 296 sub 1 e sub 2 del foglio 2. Non risulta accatastato ed è stato edificato a seguito delle concessioni edilizie n°31/90 del 05/09/1990 e n°02/91 del 28/02/1991, rilasciate da Comune di San Felice a Canello, con delle difformità urbanistiche condonabili ai sensi della L. 47/85. Esso è costituito al piano seminterrato da una tavernetta per una superficie di 45,54 mq ed altezza di 2,70 m; da un garage per una superficie di 50,22 mq ed altezza di 3,00 m; da un'area per deposito per una superficie di 140,36 mq ed altezza di 2,70 m; da una piscina ad uso privato coperta per una superficie di 146,08 mq ed altezza di 2,40 m. Al piano rialzato, avente un'altezza utile interna di 2,80 m, sono presenti: un salone per una superficie di 63,92 mq, una cucina per una superficie di 58,73 mq, uno studio per una superficie di 24,44 mq, un anticucina per una superficie di 8,58 mq, un bagno per una superficie di 4,95 mq, un ingresso per una superficie di 11,17 mq, un disimpegno 1 per una superficie di 12,12 mq, un terrazzo (copertura della piscina) per una superficie di 169,00 mq ed un vano scala per una superficie di 10,00 mq. Al primo piano, avente un'altezza utile interna di 2,80 m, sono presenti: una camera da letto per una superficie di 35,64 mq; una camera da letto per una superficie di 15,59 mq; una camera da letto per una superficie di 20,31 mq; una camera da letto per una superficie di 16,46 mq; una camera da letto per una superficie di 24,17 mq; un bagno per una superficie di 7,30 mq; un bagno per una superficie di 6,05 mq; un bagno per una superficie di 14,70 mq; un disimpegno per una superficie di 18,63 mq; un vano scala per

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO SUPPLETIVA

una superficie di 10,00 mq; un terrazzo per una superficie di 23,94 mq ed un terrazzo per una superficie di 10,71 mq. Infine vi è un sottotetto non residenziale con altezza variabile da 1,00 m a 2,95 m, per una superficie complessiva di 132,86 mq ed un giardino per una superficie complessiva di 1.200,00 mq.

3 RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Il C.T.U. rende noto al Magistrato di aver inviato la bozza dell'elaborato peritale alle parti il giorno 23/11/2015 [All. 6663] e di aver ricevuto solamente le osservazioni dell'Avv. Antonio Santillo per la parte attrice [All. 67].

3.1 Risposta alle osservazioni della parte attrice – Avv. Antonio Santillo

L'Avv. Antonio Santillo ha richiesto al C.T.U. di rivedere la parte della consulenza inerente il lotto da porre all'incanto, in quanto, tenuto conto dell'indivisibilità dell'immobile e dell'applicazione combinata degli articoli 1111, 1116 e 720 del c.c., è necessario procedere alla vendita dell'intera villa sulla quale la Curatela Fallimentare ha una quota del 24,32%.

Il sottoscritto, pertanto, ha ritenuto di riportate nel corpo della relazione tecnica suppletiva finale anche la descrizione ed il valore di mercato dell'intero lotto.

4 CONCLUSIONI FINALI

Il C.T.U., a seguito dei rilievi visivi, metrici e fotografici eseguiti durante il sopralluogo e tenuto conto della documentazione in atti, sulla base delle indicazioni riportate nella sentenza parziale n.300/2014 emessa il 31/01/2014 dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Articolazione Territoriale di Caserta -, ha potuto determinare la quota spettante alla Curatela del Fallimento di XXXXXXXX del fabbricato sito in San Felice a Canello alla via Fiume snc - località San Marco -.

In particolare, è stato appurato che il fabbricato risulta catastalmente indivisibile e la quota di proprietà della Curatela del Fallimento di XXXXXXXX è pari al **24,32%**.

Il sottoscritto, pertanto, tenuto conto del decremento delle quotazioni immobiliari tra il febbraio dell'anno 2013 - anno della stima dell'intero immobile riportata nella prima relazione tecnica d'ufficio - ed il novembre dell'anno 2015 - attuale momento della stima - pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativo alla periferia del Comune di San Felice a Canello, nonché del deprezzamento del 40% del valore di mercato delle quote indivise, ha determinato il valore di mercato della quota del 24,32% dell'intera proprietà del fabbricato in San Felice a Canello alla via Fiume - località San Marco - attribuita alla Curatela Fallimentare per **€ 53.188,50**.

Il C.T.U., inoltre, tenuto conto delle osservazioni della parte attrice, ha proceduto alla determinazione del valore di mercato anche dell'intero immobile per **€ 364.504,56**.