

**Arch. Carola Coppo**

Via vicinale della Catena, 2 - 80030 San Vitaliano Na

**TRIBUNALE DI NOLA  
SEZIONE Fallimentare****G. U. Dott. Napolitano - ex D'Inverno****CAUSA divisione N. 1154/2020 R.G.****PROMOSSA DA: PROCEDURA FALLIMENTARE N. 5/06 - Fallimento** [REDACTED]**CONTRO:** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA integrativa****UDIENZA 19.10.23**

La sottoscritta Arch. Carola Coppo,  
regolarmente abilitata alla professione ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 7117, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nola al n° 216,  
facendo seguito all'incarico conferitomi dal Giudice U. Dott. Napolitano, in data 4.11.22,  
per l'elaborazione della integrazione alla Consulenza Tecnica di Ufficio relativa  
alla Causa RG 1154/2020 Tribunale Ordinario di Nola  
tra la Procedura Fallimentare n. 5/06, Fallimento [REDACTED],  
contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
ha riesaminato la CTU svolta nel 2022, gli Atti e i documenti di Causa,  
al fine di rispondere ai quesiti posti dall'incarico conferitomi.  
Pertanto presenta la seguente Relazione integrativa di consulenza tecnica al fine di rispondere ai quesiti posti dall'incarico e alle osservazioni delle parti, rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

**PREMESSO**

- che in data 18.11.21 alla sottoscritta, Arch. Coppo Carola, riceveva la nomina di CTU della procedura indicata in epigrafe,
- che veniva comunicato al CTU il seguente mandato, redatto dal G.U. dott. D'Inverno con separata ordinanza:  
"Il Giudice formula il seguente quesito:  
Proceda alla stima dei beni immobili indicati nell'atto di citazione e comunque nella perizia in atti depositata da parte attrice all'attualità. Indichi il valore del canone di locazione percepito da [REDACTED] e [REDACTED]."  
[REDACTED] e [REDACTED]."
- che in data 4.11.22 alla sottoscritta veniva richiesto:



“Il giudice, dott.ssa [REDACTED] Napolitano, esaminati gli atti di causa; a scioglimento della riserva assunta; ritenuta l’opportunità di disporre un’integrazione dei quesiti peritali così come formulati all’udienza 18/11/2021;

FORMULA

all’ausiliario arch. Carola Coppo i seguenti quesiti integrativi:

*A. Predisponga il Consulente Tecnico d’Ufficio, ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro;*

*B. Ove i beni non siano comodamente divisibili, fornisca il Consulente Tecnico d’Ufficio 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, prendendo in considerazione anche le risultanze di banche dati pubbliche tra cui la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate;*

*C. Rilevi, ancora, il Consulente se gli immobili presentino, o meno, i requisiti valevoli a garantirne la legittimità urbanistica ed a consentirne la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;*

*D. Provveda il Consulente Tecnico d’Ufficio a determinare e quantificare, all’attualità, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte di chi ne abbia avuto l’uso esclusivo, assumendo, quale parametro di riferimento, il valore locativo suscettibile di essere percepito dalle unità immobiliari di cui si tratta, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, prendendo in considerazione anche le risultanze di banche dati pubbliche tra cui la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate;*

*E. Proceda, ancora, il Consulente Tecnico d’Ufficio a predisporre, con riguardo ai beni immobili di cui si tratta, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall’art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;*

*F. Fornisca, infine, il Consulente Tecnico d’Ufficio ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione.”.*

E che all’udienza del 15.6.23:

“ Il Giudice

*Tenuto conto della richiesta congiunta delle parti in ordine alla vendita di tutti i beni oggetto di domanda di divisione, in quanto alcuni si presentano strutturalmente indivisibili (così come evidenziato dallo stesso ctu nella bozza di elaborato peritale trasmesso alle parti) mentre altri (particelle di terreno), pur essendo potenzialmente divisibili, non incontrano il favore delle parti all’assegnazione di frazioni individuate all’esito del frazionamento;*

INVITA

*Il ctu ad integrare e depositare in via definitiva elaborato peritale tenendo conto dell’espressa richiesta delle parti di procedere alla vendita di tutti i beni immobili oggetto di domanda di divisione, provvedendo, pertanto, all’identificazione dei lotti funzionali alla vendita e di tutto quanto si palesi funzionale e pertinente rispetto all’espletanda vendita.”*

- che si sono svolte ricerche presso gli Enti competenti in merito alla identificazione degli immobili e alla regolarità urbanistica (CTU del 05.09.22 all.4), inoltre si sono svolti accertamenti presso l’Ufficio Tecnico Erariale competente (CTU del 05.09.22 all.5 e all.9) e si è svolta un’attenta e puntuale indagine di mercato al fine di ricercare il più probabile valore da attribuire all’immobile, dunque si è proceduto allo studio di questa al fine di ottemperare all’incarico.
- che si è reperita copia Atto 11.7.1990 divisione e vendita beni [REDACTED] con grafico servitù di passaggio, riportato in Relazione Notarile agli Atti, utile al progetto di divisione (vedi all.7-8);



- che gli allegati della precedente CTU del sono parte integrante della presente Relazione, pertanto gli allegati alla presente seguono la loro numerazione;
- che si è inviata, alle parti via e.mail, la bozza con allegati della presente Relazione integrativa in data 01.03.2023 e si sono attese osservazioni nella tempistica concessa dal G.I. cioè entro il 16.3.2023, vedi all.10.
- che la CTU ha partecipato all'Udienza del 16.3.23;
- che si è espletato tentativo di componimento bonario della lite in corso, durante i lavori peritali, senza esito.
- che non sono giunte osservazioni entro il termine fissato dal GI e che di quelle fatte in udienza del 15.6.23 e la CTU ne ha tenuto prontamente conto (all.10),

#### CIÒ PREMESSO

esaminati gli atti e i documenti di Causa, le osservazioni ricevute in udienze, si redige la seguente Relazione integrativa di Consulenza Tecnica, per la risposta ai quesiti posti alla CTU, per l'udienza del 19.10.23.

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La CTU ha come mandato la valutazione di cespiti in citazione proprietà del Fallimento di [REDACTED], titolare dell'omonima ditta individuale, c.f. [REDACTED]FNC45A02B227I, con sede in Brusciano alla Via Padula, 154, fallimento n. 05/2006, dichiarato con sentenza n.05/2006, emessa in data 13.06.2006 dal Tribunale di Nola – G.D. dott.ssa U. Macrì, ad oggi sostituita dalla dott.ssa [REDACTED] Paduano con curatore dott. Roberto Fava.

Nello specifico la Curatela del fallimento di [REDACTED] conveniva in giudizio i sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (erede [REDACTED] [REDACTED]) e [REDACTED], al fine di conseguire la divisione di beni appartenenti pro quota al fallito.

Si prosegue riesponendo i **FATTI DI CAUSA relativi al mandato di CTU,**

#### **in sintesi riepilogativa:**

**Nella citazione di parte attrice:** “...

I. Il Tribunale di Nola, con sentenza n.05/2006, resa in data 13.06.2006, ha dichiarato il fallimento di [REDACTED], titolare della omonima ditta individuale, nato a Brusciano il 02.01.1945, c.f. [REDACTED]FNC45A02B227I, con sede in Brusciano alla Via Padula n. 154, procedura fallimentare n. 05/2006 – Tribunale di Nola (sentenza di fallimento - All.1).

...

V. Ordunque, alla massa fallimentare sono stati appresi i cespiti immobiliari, siti in Brusciano, a seguito, come detto, del vittorioso esperimento dell'azione di simulazione (certificato/relazione notarile immobili siti in Brusciano del 15.01.2020 – All. 5) e, precisamente:

A) diritto di proprietà pari alla metà della zonetta di terreno alla località Tirone, estesa are dieci e centiare ventisei (are 10.26), riportato in catasto terreni del comune di Brusciano al foglio 3

- p.lla 112, semin. irrig., cl.1, are 3.37, RD € 10,79, RA € 2,87;

- p.lla 113, semin. irrig., cl.1, are 3.37, RD € 10,79, RA € 2,87;

- p.lla 114, semin. irrig., cl.1, are 3.52, RD € 11,27, RA € 3,00;

...



B) Diritto di proprietà pari ad un terzo, di un locale sito alla Via Roma, 25, posto al piano terra ed un vano alla Via Roma, 27, posto al primo piano, riportati in Catasto Fabbricati del comune di Brusciano al Foglio 4, rispettivamente alle:

- p.lla 680 sub. 2, Via Roma n. 25, p.t., cat. C/1, cl. 6, mq. 19, superficie catastale totale 28 mq., RC € 441,57.

- p.lla 680 sub. 6, Via Roma n. 27, p.1, cat. A/5, cl. 3, v.1, superficie catastale totale 50 mq., RC € 38,73.  
...”

**Nella difesa del convenuti per la curatela dell'eredità giacente del sig. [REDACTED], in sintesi:**

“... l'Ill.mo Giudice adito Voglia accogliere la proposta di scioglimento della comunione dei beni oggetto di successione relativamente ai beni dei sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] e del fallito [REDACTED];

- dichiarare la buona fede del sig. [REDACTED] relativamente al godimento del bene di cui al contratto di locazione del 24.09.2015 relativo all'immobile al piano terra identificato al N.C.E.U. del Comune di Brusciano al foglio 4 p.lla 680 sub 2 e/o in subordine, prevedere la restituzione delle somme spettanti al fallimento nella misura di 1/2 di 1/3 spettanti solo a seguito della vendita degli immobili oggetto di comunione e/o con modalità diverse che l'On.le giudicante vorrà indicare. ...”

**Nella difesa del convenuto per la curatela dell'eredità giacente del sig. [REDACTED], in sintesi:**

“... Si costituisce la curatela dell'eredità giacente del sig. [REDACTED], nato a Napoli il 14/04/1961 e ivi deceduto il 22/06/2020.

Il sig. Riccobene era nella titolarità di quote di proprietà degli immobili descritti in premessa e la costituzione in giudizio è necessaria al fine di verificare che lo scioglimento della comunione e la correlativa divisione delle quote avvengano in modo tale da non pregiudicare le ragioni della curatela. ...”

**Non è costituita in Causa la convenuta sig. [REDACTED], in sintesi contumace.**

## **RISPOSTA AI QUESITI integrativi secondo quanto disposto all'Udienza del 15.6.23**

**In risposta ai quesiti del giudice:**

*A. Predisponga il Consulente Tecnico d'Ufficio, ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro;*

*B. Ove i beni non siano comodamente divisibili, fornisca il Consulente Tecnico d'Ufficio 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, prendendo in considerazione anche le risultanze di banche dati pubbliche tra cui la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;*

*C. Rilevi, ancora, il Consulente se gli immobili presentino, o meno, i requisiti valevoli a garantirne la legittimità urbanistica ed a consentirne la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;*

*E. Proceda, ancora, il Consulente Tecnico d'Ufficio a predisporre, con riguardo ai beni immobili di cui si tratta, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;*

*F. Fornisca, infine, il Consulente Tecnico d'Ufficio ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione.”*

Si riporta in sintesi riepilogativa anche quanto in CTU 2022, per le parti relative ai capitoli a seguire:

### **PROPRIETÀ E POSSESSO BENI**

I cespiti oggetto di Causa sono secondo citazione:



**A) diritto di proprietà della zonetta di terreno alla località Tirone, estesa are dieci e centiare ventisei (are 10.26), riportato in catasto terreni del comune di Brusciano al foglio 3**

- p.lla 112, semin. irrig., cl.1, are 3.37, RD € 10,79, RA € 2,87;
- p.lla 113, semin. irrig., cl.1, are 3.37, RD € 10,79, RA € 2,87;
- p.lla 114, semin. irrig., cl.1, are 3.52, RD € 11,27, RA € 3,00;

I diritti pari alla restante metà sono in proprietà di [REDACTED], nato a Napoli il 14.04.1961. Secondo la Relazione Notarile agli Atti e allegata, quest'ultimo acquisiva i diritti di cui sopra con atto per notar Coppola del 13.07.2005, trascritto in data 01.08.2005 ai nr. 42369/22595 e, precisamente, acquistava la nuda proprietà dell'intera zonetta di terreno summenzionata dal fallito, sig [REDACTED], e dalla moglie di quest'ultimo, sig.ra [REDACTED] Ferraro, con successivo consolidamento di usufrutto in morte di [REDACTED] e di [REDACTED] (deceduti, rispettivamente, nel 2008 e nel 2007). Tale atto si legge dagli Atti della presente Causa è stato impugnato. Si precisa, ancora, che al momento dell'acquisto con l'atto per notar Coppola del 2005, il sig Riccobene era celibe (cfr. atto per notar Coppola del 13.07.2005) e ad oggi come riportato dalla parte stessa è deceduto, ed è rappresentato dalla Curatela della sua eredità.

**B) Diritto di proprietà, di un locale sito alla Via Roma, 35, posto al piano terra ed un vano alla Via Roma, 35, posto al primo piano, riportati in Catasto Fabbricati del comune di Brusciano al Foglio 4, rispettivamente alle:**

- p.lla 680 sub. 2, Via Roma n. 25, p.t., cat. C/1, cl. 6, mq. 19, superficie catastale totale 28 mq., RC € 441,57.
- p.lla 680 sub 9 invece di sub. 6, Via Roma n. 27, p.1, cat. A/5, cl. 3, vani 2 invece di v.1, superficie catastale totale 50 mq., RC € 77,47 invece di 38,73.

Si precisa che il dato catastale esatto della citata p.lla sub 6 è p.lla 680 sub 9 cat. A/5 cl. 3 vani 2, superficie catastale mq. 50, RC. € 77,47, erroneamente in ditta :

[REDACTED] nato a BRUSCIANO (NA) il 04/07/1914 Proprieta' 1/3  
 [REDACTED] nato a BRUSCIANO (NA) il 05/09/1912 [REDACTED] CMN12P05B227M\* Proprieta' 1/3  
 [REDACTED] Francesca nato a BRUSCIANO (NA) il 10/10/1925 [REDACTED] MRA25R50B227F Proprieta' 1/3  
 [REDACTED] nato a BRUSCIANO (NA) il 27/11/1986 Usufrutto 1/3.

Invero si è accertato che il cespite sub 6 è in catasto terreni del Comune di Brusciano erroneamente in ditta :

1. [REDACTED] nata a BRUSCIANO (NA) il 06/03/1921 Diritto di: Usufrutto 1/2
2. [REDACTED] nata a BRUSCIANO (NA) il 06/03/1921 Diritto di: Nuda proprieta' 1/1
3. [REDACTED] nato a BRUSCIANO (NA) il 05/09/1912 Diritto di: Usufrutto 1/2
4. [REDACTED] nato a BRUSCIANO (NA) il 05/09/1912 Diritto di: Nuda proprieta' 1/1.

Alla luce della recente normativa in merito a trascrizioni si segnala al GI che contrariamente a quanto ipotizzato nella bozza di Relazione, andrà necessariamente e obbligatoriamente rettificata all'UTE la corretta identificazione del cespite in Brusciano attuale [REDACTED] e erroneamente al foglio 4 p.lla 680 sub 6.



Meglio chiarisco, tale rettificazione dovrà essere eseguita da un Notaio preventivamente alla Sentenza.

**Si specifica che sarà indispensabile che il Giudice autorizzi la rettifica della trascrizione di cui all'Atto Notaio Coppola del 11.7.90, precisando che il dato catastale esatto è foglio 4 p.lla 680 sub 9 e non sub 6 e disponga le annotazioni alle precedenti trascrizioni errate, e precisamente la 17931/14637 del 1990; e la 39844/19743 del 2007.**

Il tutto al fine della conformità dei dati catastali con i dati dei registri immobiliari, preventiva alla Sentenza. Tale rettifica è one [REDACTED].

I diritti reali dei cespiti al punto B, come riportati nella Relazione Notarile del 2020, sono per un terzo del Fallimento attore, e in merito agli altri due terzi sono in capo, rispettivamente, per un terzo al sig. [REDACTED], nato a Brusciano il 25.07.1942 e per l'altro terzo alla sig.ra [REDACTED], nata a Napoli in data 03.06.1969, quale unica erede della sig.ra [REDACTED], come risulta dalla certificazione notarile allegata.

- relativamente ai diritti di cui al punto A del presente atto, in virtù di atto di compravendita per Notaio Luigi Coppola, di Marigliano, dell'11 luglio 1990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 27 luglio 1990, ai nr. 17932/14637, per aver effettuato l'acquisto in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED], nata a Cimitile in data 06.11.1950 e successivo consolidamento di usufrutto in morte di [REDACTED], nato a Brusciano il 05.09.1912, deceduto il 05.01.2008 e [REDACTED], nata a Brusciano in data 06.03.1921, deceduta il 26.06.2007;

- relativamente ai diritti di cui al punto A del presente atto, in virtù di atto di donazione per Notaio Luigi Coppola, di Marigliano, dell'11 luglio 1990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 27 luglio 1990, ai nr. 17931/14636 e successivo consolidamento di usufrutto in morte di [REDACTED], nato a Brusciano il 05.09.1912, deceduto il 05.01.2008.

Ai fini della provenienza il Notaio incaricato, dott. Giuseppe Dente, ha precisato che:

- con atto per notar Luigi Coppola del 13.07.2005, trascritto in data 01.08.2005 ai nr. 42368/22594, il [REDACTED] aveva venduto al [REDACTED], nato a Napoli il 14.04.1961, tra gli altri, la nuda proprietà dei diritti pari ad 1/3 dell'immobile di cui al punto B del presente scritto;

- sempre con il suddetto atto per notar Coppola trascritto ai nr. 42369/22595 il sig. [REDACTED], unitamente al coniuge sig.ra [REDACTED], in comunione legale dei beni, vendevano al sig. [REDACTED], celibe, la nuda proprietà dei diritti pari ad 1/2 dell'immobile di cui al punto A in citazione;

- a seguito di provvedimento emesso dal Tribunale di Nola in data 14.02.2014 n. 556, annotato in



data 10.04.2015 ai nr. 10275/8057 e 10275/8058, è stata disposta la retrocessione, a favore del sig. ██████████, degli immobili di cui al punto B e al punto A in citazione;

- infine, con sentenza della Corte di Appello di Napoli, n. 3870/2016 (agli Atti di Causa), emessa in data 02.11.2016 e annotata in data 15.05.2019 ai nr. 16612/1794 e 16613/1795, è stato dichiarato simulato e, pertanto, inefficace, il contratto di compravendita, per notar Luigi Coppola, del 13.07.2005, trascritto in data 01.08.2005 ai nr. 42368/22594 e 42369/22595, limitatamente alla quota del fallito ██████████ (restando, pertanto, salvo, come già detto, l'acquisto del Riccobene dell'altro ½ delle zonette di terreno di cui al punto A).

Sui beni suddetti, grava la seguente formalità:

- trascrizione effettuata in data 27.06.2007, ai nr. 39844/19743, a favore della massa dei creditori del fallimento di ██████████, nato a Brusciano in data 02.01.1945 contro ██████████.

Agli Atti della presente Causa gli attori hanno allegato precedente CTU del 2019, elaborata in sede di giudizio fallimentare, redatta da Ing. Francesco Scotti "AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE causa n° 6029/07 – Fall.to n.5/06 c/██████████+1 – Tribunale di Nola" del 2.2.2019 e integrazione. La Relazione di CTU 2022 riportava alcuni degli allegati, sia per confronto sia per evitare ulteriori spese alla presente procedura relativamente ad alcuni accertamenti già svolti (vedi allegati 4-5- CTU 2022).

#### **DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI E ACCERTAMENTI**

##### **Immobile punto A citazione)**

##### **Immobili punto 5) 6) 7) CTU ing. Scotti del 2019**

- piena proprietà, per la quota del 50% al Fallimento attore, del terreno in Brusciano, località Tirone, censito presso il N.C.T. al foglio 3 p.lla 112 di are 3,37;

- piena proprietà, per la quota del 50% al Fallimento attore, del terreno in Brusciano, località Tirone, censito presso il N.C.T. al foglio 3 p.lla 113 di are 3,37;

- piena proprietà, per la quota del 50% al Fallimento attore, del terreno in Brusciano, località Tirone, censito presso il N.C.T. al foglio 3 p.lla 114 di are 3,52

Sono rappresentati dalla proprietà, per una quota pari al 50% tra le parti Fallimento attore e Riccobene, dei n.3 terreni confinanti tra loro e con natura urbanizzata spontanea da riqualificare (vedi certificato di destinazione urbanistica in all.1-CTU 2022), siti in Brusciano alla località Tirone (vedi all. 5-CTU 2022) e censiti presso il N.C.T. al **foglio 3 p.lla 112** di are 3,37 (vedi all.5-CTU 2022); **p.lla 113** di are 3,37 (vedi all.5-CTU 2022) e **p.lla 114** di are 3,52 (vedi all.5-CTU 2022).

Ad oggi l'intero terreno, come testimoniato dal rilievo fotografico (CTU 2022), è asfaltato e durante gli accessi risultava non utilizzato, diversamente dalla CTU del 2019 che asseriva fosse area parcheggio di camion e autoveicoli.



**Immobile punto B citazione)**Immobile punto 3) CTU ing. Scotti del 2019

- piena proprietà di 1/3 al Fallimento attore di un locale sito in Brusciano alla via Roma n.35, p.t.,  
e censito al foglio 4 p.lla 680 sub 2;

E' costituito dalla proprietà pari 1/3 al Fallimento attore, di un locale sito in Brusciano (Na) alla via Roma 35 ex n.25, al piano terra del fabbricato e con accesso sia direttamente dalla strada che dal cortile retrostante; l'unità, realizzata ante 1967, si presenta con una superficie commerciale pari a circa mq. 21, altezza interna di m 4,50.

L'immobile è censito presso il N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 680 sub 2 (vedi all. 5-CTU 2022), ed attualmente non è condotto in locazione, nella precedente CTU l'Ing. Scotti riporta che era locato dal sig. [REDACTED].

L'immobile non è dotato di servizi ed è accatastato nella categoria C/1 pur non avendone le caratteristiche di negozi-botteghe (vedi all.2-3-CTU 2022).

Nel suo complesso, l'unità presenta uno standard qualitativo sia interno che esterno, così come l'intera zona, molto *mediocre*.

Immobile punto 4) CTU ing. Scotti del 2019

- piena proprietà di 1/3 al Fallimento attore di una camera con annesso wc esterno, sita in Brusciano alla via Roma n.27 e censita al foglio 4 p.lla 680 sub 9, erroneamente in atti con sub 6.

E' costituito dalla proprietà pari ad 1/3 al Fallimento attore di una camera sita in Brusciano (Na) alla via Roma, al primo piano del fabbricato con accesso dal civico 27, raggiungibile a mezzo delle rampe di scale interne al cortile del fabbricato e a seguire percorrendo il terrazzo condominiale; l'unità, realizzata in epoca antecedente al 1967 (vedi all.4 doc. Comune-CTU 2022), è censita presso il N.C.E.U. **ERRONEAMENTE** al foglio 4 p.lla 680 sub 6 **INVECE DI SUB 9** (vedi visura all. 5) e ad oggi, per quanto rilevato sul posto, è condotta in regime di locazione.

L'immobile, con una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 40 e altezza interna di m.3,80, presenta una diversa distribuzione degli interni rispetto alla planimetria catastale recuperata (all. 5); inoltre, è necessario far osservare che la planimetria catastale recuperata, riporta l'identificativo **c o r r e t t o d e l** subalterno n.9 .

Il locale bagno è esterno al locale abitativo. Lo stesso locale bagno ha copertura in eternit. È stata realizzata veranda non assentita per collegare il vano abitativo a locale bagno (vedi all.2-CTU 2022) che dovrà essere demolita, tale costo andrà considerato come deprezzamento al valore di stima. Da accertamenti svolti la CTU conferma ad oggi che la veranda è abusiva e non



condonabile pertanto non commerciabile e andrà demolita dall'assegnatario come necessariamente andrà specificato dal GI in Sentenza e eventuali avvisi di vendita, trascrizioni e ogni altro previsto dal procedimento di assegnazione del cespite.

Complessivamente, l'unità in questione, così come l'intero edificio, a parere dello scrivente si presenta con uno standard qualitativo *mediocre*.

## **STORIA EDILIZIA E SITUAZIONE URBANISTICA**

I beni da valutare sono stati oggetto di accertamenti presso il Comune di Brusciano (vedi all 4-5-CTU 2022.) da cui:

### **- Immobile punto B citazione)**

Immobile punti 3-4) CTU ing. Scotti del 2019

piena proprietà di un locale sito in Brusciano alla via Roma n.35, p.t., e primo piano: - **p.lla 680 sub. 2, Via Roma n. 25, p.t., cat. C/1, cl. 6, mq. 19, superficie catastale totale 28 mq., RC € 441,57.**

- **p.lla 680 sub 9 invece di sub. 6, Via Roma n. 27, p.1, cat. A/5, cl. 3, vani 2 invece di v.1, superficie catastale totale 50 mq., RC € 77,47 invece di 38,73,**

essi costruiti ante 1967, ricadono nel P.U.C. vigente – approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 19.01.2013 e successivamente Pubblicato sul B.U.R.C. n. 10 dell'11.02.2013, vigente dal 12.02.2013 – ricadono in zona A1 (zona del nucleo antico centrale).

### **-Immobile punto A citazione)**

Immobile punto 3) CTU ing. Scotti del 2019

**A) diritto di proprietà della zonetta di terreno alla località Tirone, estesa are dieci e centiare ventisei (are 10.26), riportato in catasto terreni del comune di Brusciano al foglio 3**

- **p.lla 112, semin. irrig., cl.1, are 3.37, RD € 10,79, RA € 2,87;**

- **p.lla 113, semin. irrig., cl.1, are 3.37, RD € 10,79, RA € 2,87;**

- **p.lla 114, semin. irrig., cl.1, are 3.52, RD € 11,27, RA € 3,00;**

essi ricadono nel P.U.C. vigente – approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 19.01.2013 e successivamente Pubblicato sul B.U.R.C. n. 10 dell'11.02.2013, vigente dal 12.02.2013 – le Particelle n. 112 – 113 – 114 del Foglio 3 ricadono in zona B4 (tessuto urbanizzato spontaneo da riqualificare).

Si specifica che da accertamenti svolti presso l'Ente Comunale di Brusciano si è accertato che la destinazione urbanistica certificata nel 2019 e allegata non è variata, come già dichiarato dalla CTU nella Relazione 2022 e confermato ad oggi a seguito delle ultime verifiche.



La CTU inoltre ha rilevato che gli immobili presentano i requisiti valevoli a garantirne la legittimità urbanistica ed a consentirne la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni; a meno della veranda suddetta al primo piano dell'unità residenziale in via Roma e delle operazioni a farsi per erronea identificazione del foglio 4 p.lla 680 sub 9, erroneamente in atti con sub 6.

### **DIVISIBILITA'**

**I beni divisibili ma secondo richiesta delle parti formanti LOTTO UNICO A sono:**

**Immobile punto A citazione)**

Immobili punto 5) 6) 7) CTU ing. Scotti del 2019

- piena proprietà, del terreno in Brusciano, località Tirone, censito presso il N.C.T. al foglio 3 p.lla 112 di are 3,37;
- piena proprietà, del terreno in Brusciano, località Tirone, censito presso il N.C.T. al foglio 3 p.lla 113 di are 3,37;
- piena proprietà, del terreno in Brusciano, località Tirone, censito presso il N.C.T. al foglio 3 p.lla 114 di are 3,52.

Ai fini della materiale divisione era stato predisposto progetto grafico riportato in allegato 8 e nella tabella a seguire con divisione in due quote (50% ognuna dette LOTTO A e LOTTO B) da attribuirsi in Sentenza. Tale progetto richiesto in primis dal mandato è stato sottoposto alle parti nella presente Bozza di Relazione integrativa ed è stato oggetto di richiesta delle parti di ravvedimento della divisione. Agli Atti dell'Udienza del 15.6.23 le parti interessate hanno chiesto di formare unico lotto e la CTU lo ha predisposto, secondo indicazioni del GI.

L'immobile pertanto nella presente integrazione è oggetto di stima a seguire.

**I beni non comodamente divisibili, formanti LOTTO B sono:**

**- Immobile punto B citazione)**

Immobile punti 3-4) CTU ing. Scotti del 2019

- piena proprietà di un locale sito in Brusciano alla via Roma n.35, p.t., e primo piano;

**-Immobile punto B citazione)**

Immobile punto 3) CTU ing. Scotti del 2019

- piena proprietà di un locale terraneo e camera a primo piano con annesso wc. esterno, sito in Brusciano alla via Roma n.35, p.t., e primo piano;

e nel merito si fornisce adeguata spiegazione di detta indivisibilità:

ovvero i cespiti al punto B sono "non comodamente divisibili" per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in quanto sono beni la cui divisione comporterebbe lesione della



funzionalità e del valore economico, ovvero la divisione non sarebbe attuabile senza recare pregiudizio con problemi tecnici di dispendiosa soluzione che non porterebbe alla formazione di tre quote equivalenti.

A seguire si è determinato il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, prendendo in considerazione anche le risultanze di banche dati pubbliche tra cui la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate allegate.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

### Criteri di stima e schema riassuntivo

#### STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale della massa formante unico lotto a vendersi, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima seguendo diversi metodi estimativi, giungendo quindi ad un valore, media aritmetica degli stessi, che risultasse essere il più attendibile possibile.

I metodi secondo i quali si è proceduto sono:

- Il procedimento sintetico attraverso il metodo di comparazione;
- Il procedimento attraverso il metodo comparativo o meglio procedimento a parametro fisico.
- Il procedimento del valore di riproduzione del bene.

Tali metodi vengono riportati in sintesi nei calcoli applicati a seguire.

Il sottoscritto ha svolto un'attenta e puntuale indagine di mercato al fine di ricercare il più probabile valore da attribuire al complesso immobiliare, attraverso la valutazione di beni similari, quindi a destinazione speciale, di cui si conoscono i valore quali la superficie reale, il prezzo di scambio, il canone di fitto, il reddito netto, ecc.

Pertanto, ci si è riferiti alle offerte e domande del trasferimento di beni simili deducibili dall'analisi delle agenzie di mercato immobiliare, dai valori dati nei rogiti notarili, dai valori pubblicati dell'Agenzia delle Entrate in all.5CTU 2022. Dal riscontro di tali informazioni, e considerando che su tale valore infatti si sono poi applicati alcuni coefficienti correttivi che tengono conto degli oneri e pesi ipotecari (5%), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio delle proprietà ed in particolare del suo stato di conservazione e dei costi per la regolarizzazione catastale, etc.. Le pregiudizievoli sono state rilevate nell'accertamento notarile sulle trascrizioni e dagli accertamenti catastali e hanno influito sulla stima. L'abbattimento della veranda abusiva è considerata nella valutazione di sintesi riportata con applicazione di coefficienti correttivi al valore al mq di stima.

Il costo della rettifica del sub 6 erroneo in 9 come precedentemente esposto esula dalla stima in quanto a farsi da studio Notarile da incaricarsi prima della eventuale vendita e/o assegnazione secondo indicazioni della S.V.I.G.I. e non preventivabile dalla CTU.

Alla luce di quanto espresso si ottiene che il più probabile valore di mercato afferente le masse può stimarsi applicando alla consistenza assentita il valore medio per gli immobili a Brusciano simili è

di € 750,00 al mq per le unità deposito-commerciale a piano terra,

di € 750,00 al mq per le unità residenziali,

di € 110 al mq per terreni asfaltati in zona edificabile.

secondo le condizioni come sopra meglio specificato, inoltre le parti comuni, le pertinenze e i diritti sono considerate nel valore di stima dei beni considerati nella qualità di parti della tipologia e delle zone afferenti; lo stato conservativo applicato della tabella OMI è normale.



Inoltre per la stima si è considerato quanto sopra esplicitato e anche la *tabella valori aree edificabili ai fini IMU anno 2014*, fornita dal Comune di Brusciano (all.4-CTU 2022) e di seguito si sono determinati i seguenti valori medi di mercato:

- per l'immobile via Roma 35 piano terra e primo di cui al punto **B**), **€/mq.750,00**;
- per i terreni di cui ai punti **A**), **€/mq.110,00**.

Quanto detto e riportato nei calcoli che seguono, determinandosi così all'attualità i seguenti valori:

-immobile punto A )

sup. terreno mq.1026,00 x €/mq.110,00 =€. 112.860,00

-immobile punto B - 1 )

sup. locale piano terra, via Roma 35,

mq.21,00 x €/mq.750,00 = €15.750,00

in cifra tonda **€. 15.750,00**

-immobile punto B- 2 )

sup. locale primo piano, via Roma 35, con accessorio indiretto

mq.40,00 x €/mq.750,00 =€. 30.000,00

in cifra tonda **€. 30.000,00**

**FORMAZIONE Lotti**

Complessivamente all'attualità, il valore più probabile di mercato dei beni è pari a:

LOTTO B -immobile punto B1-2) €. 45.750,00

LOTTO A -immobili punto A) €. 112.860,00

*D. Provveda il Consulente Tecnico d'Ufficio a determinare e quantificare, all'attualità, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte di chi ne abbia avuto l'uso esclusivo, assumendo, quale parametro di riferimento, il valore locativo suscettibile di essere percepito dalle unità immobiliari di cui si tratta, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, prendendo in considerazione anche le risultanze di banche dati pubbliche tra cui la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;*

Per la determinazione dei frutti maturati per il possesso dei beni, a partire dalla data della domanda giudiziale e cioè dal giugno 2007, la sottoscritta CTU, ha preso atto della consegna in contraddittorio del contratto di locazione ad uso abitativo del primo piano del locale in Brusciano via Roma n. 37 (vedi all.1-CTU 2022).

In detto contratto si dichiara dal 2000 a [REDACTED] un fitto di Lire 250.000 mensili, lire 3.000.000 annuali.



Pertanto dichiarato e a seguito delle indagini svolte e ricerche di mercato su immobili simili e le allegate quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo un fitto mensile di euro 300 per i cespiti al piano terra e primo in Brusciano via Roma n.37.

Dal decesso il 5.1.2008 di [REDACTED] i convenuti hanno comunicato il subentro.

Da cui euro 300 x 168 mensilità (14 anni - dal 1.2008 al 1.2023)= euro 54.000,00

1/3 di euro 54.000 = euro 18.000,00

### CONCLUSIONI Stima

Pertanto si può concludere in base alla disamina della documentazione prodotta nei fascicoli; agli accertamenti svolti durante i sopralluoghi agli immobili; allo studio della documentazione grafica e fotografica prodotta; alla disamina della documentazione acquisita e costituita, quanto segue in cifra tonda:

---

#### Tabelle di sintesi e determinazione del valore complessivo

---

Di seguito, per un più immediato e diretto riscontro, si riporta una tabella sinottica recante la valorizzazione del più probabile valore di mercato e del congruo canone di locazione dei cespiti oggetto di valutazione:

IMMOBILE	CONSISTENZA	PREZZO UNITARIO/mq	VALORE	QUOTA FALLIMENTO	
A- terreno	Mq. 1.026	€/mq 110,00	€. 112.860,00	1/2	€. 56.430,00
B1- locale	Mq. 21	€/mq 750,00	€. 15.750,00	1/3	€. 5.250,00
B2- camera	Mq. 40	€/mq 750,00	€. 30.000,00	1/3	€. 10.000,00
Frutti maturati su B1 e B2	Mensilità 168 + 12 al 1.2023=180	€/mese 300,00	€. 54.000	1/3	€. 18.000,00



## PROGETTO DIVISIONALE:

FORMAZIONE QUOTE	QUOTA SPETTANTE FALLIMENTO	QUOTA SPETTANTE	QUOTA SPETTANTE	QUOTA SPETTANTE
LOTTO "A" UNICO lotto di terreno di mq. 1026 identificato in catasto al foglio 3 con le particelle 112 e 113 e 114	$\frac{1}{2}$ di €112.860,00 = €. 56.430,00	$\frac{1}{2}$ di €112.860,00 = €. 56.430,00	//	//
LOTTO "B" - Locale a piano terra alla via Roma n. 25 , identificato in catasto al <u>foglio 4 con la particella 680 sub 2</u> - Camera a primo piano con wc. esterno alla via Roma n. 27, identificata in catasto al <u>foglio 4 con la particella 680 sub 9 invece di sub 6 come riportata in atti.</u>	$\frac{1}{3}$ di € 45.750.00 = € 15.250,00	//	$\frac{1}{3}$ di € 45.750.00 = € 15.250,00	$\frac{1}{3}$ di € 45.750.00 = € 15.250,00



**CONCLUSIONI**

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione di aver assolto all'incarico ricevuto e nel rimanere a disposizione del Giudice U. dott. Napolitano per qualsiasi chiarimento, la sottoscritta C.T.U. ringrazia per la fiducia accordatagli e porge ossequi alla S.V.I. e fa rilevare che la presente relazione si integra con gli allegati di seguito elencati, a meno di quelli già depositati in CTU 2022:

CTU 2022 - Allegato N. 1: Verbali di Sopralluogo e allegati;

CTU 2022 - Allegato N. 2: Rilievo fotografico;

CTU 2022 - Allegato N. 3: Rilievi metrici graficizzati;

CTU 2022 - Allegato N. 4: Richieste documentazione a Enti, risposte e documentazione fornita;

CTU 2022 - Allegato N. 5: Documentazione catastale, valutazioni OMI;

CTU 2022 - Allegato N. 6: Bozza di Relazione, Osservazioni delle parti.

Allegato N. 7: copia Atto 11.7.1990 divisione e vendita beni [REDACTED] con grafico servitù di passaggio;

Allegato N. 8: rilievi metrici aggiornati con progetti divisione terreno del mandato integrativo originario, e successivi progetti di formazione lotti;

Allegato N. 9: OMI Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Allegato N. 10: Bozza di Relazione Integrativa.

San Vitaliano, 30.09.23

**II CTU**

**Arch. Carola Coppo**

