

**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.ssa Linda Catagna

**Relazione tecnica** - Adempimenti Catastali  
Con ERRATA CORRIGE

*Il tecnico*

**arch. Carla MIRO**



Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Linda Catagna

**I° SEZIONE CIVILE**

Causa civile n° 4789/12 R.G.

Promossa da **Fall.to Professional s.n.c.** + 2

**Sono state espletate le attività di adeguamento, regolarizzazione e aggiornamento catastale indicate nella perizia in atti**, comprendenti la ridefinizione dei subalterni, diversa distribuzione interna; creazione di nuovi identificativi e nuove schede Docfa per il piano terra, piano primo, piano secondo, cantinola, beni comuni non censibili (androne; cortile: scala fino al 1° piano); rilievo topografico con immissione in mappa dell'attuale sagoma dell'edificio. Il tutto **compiuto per la definitiva attribuzione delle porzioni**, in conformità dell'estrazione a sorte effettuata dal Giudice il 12/06/2017, recante l'abbinamento:



## AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI

Le unità immobiliari oggetto del procedimento ricadono nel comune di San Cipriano d'Aversa (CE).

Dagli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio, dai rilievi sui luoghi, dal confronto con le cartografie digitali e gli atti cartacei presenti in archivio, è emerso che il fabbricato oggetto di causa (identificato in Catasto Fabbricati con la particella 696 e diviso in più subalterni), ricadeva sulle particelle di Catasto Terreni distinte al foglio 5, in parte sulla 492 di mq. 214 e in parte sulla ex 491/a di mq. 68, per complessivi metri quadrati 282 mq.

Dietro mandato del Giudice, si è proceduto ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento cartografico degli atti catastali, dando mandato a topografo di fiducia per l'effettuazione di rilievo topografico (vds all. n°3 - Tipo mappale aggiornato), ai fini dell'inserimento e aggiornamento in mappa del corpo di fabbrica contenente le unità oggetto di causa (vds all. n°4 - Estratto di mappa), oltre che della nuova distribuzione dei subalterni per la formazione delle quote (vds all. n°6 - Mod. Docfa), in quanto, non risultavano essere riportate in modo idoneo.

Per effettuare i dovuti aggiornamenti mappali, è emerso che la particella 491 risultava essere stata trattata mediante un tipo di aggiornamento cartografico (Tipo Mappale), del 4 marzo 1986 n. 147049 (reg. il 10 agosto 2015), dove il tecnico dell'epoca l'aveva erroneamente fusa alla particella 1325, non facente capo alle proprietà di provenienza degli esecutati. Questo non ha permesso alla sottoscritta di agire in maniera diretta e, per effettuare tutte le dovute correzioni e rettifiche relative alle discrasie emerse, all'Ufficio del Territorio è occorso un tempo maggiore rispetto a quello normalmente necessario per espletare operazioni similari.



*Prima dell'aggiornamento - particelle fuse*

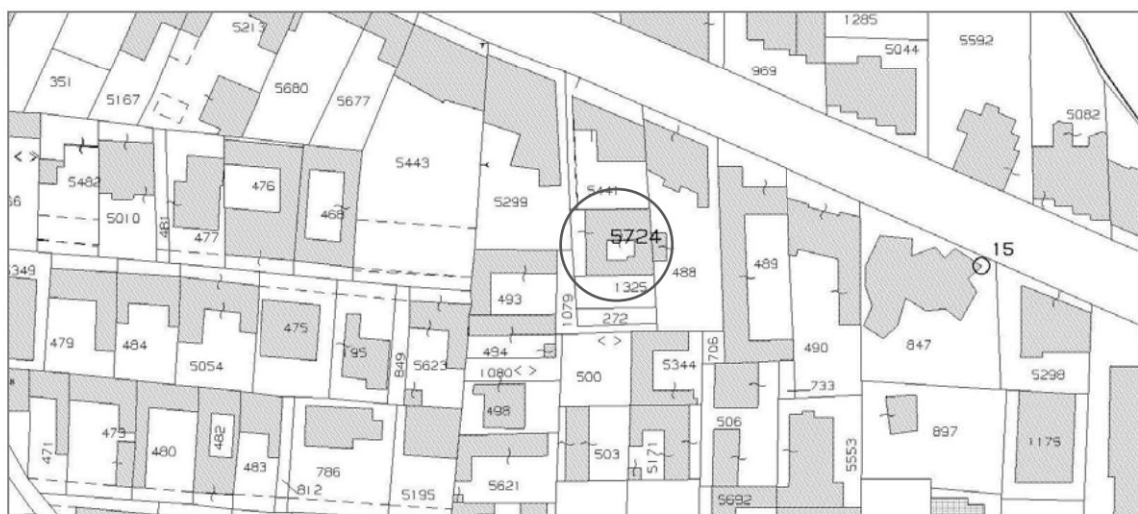
L'ufficio, dietro segnalazione (vds all. n°2 - Istanza rettifica prot.n.10236/2018) ha provveduto alla sistemazione della mappa. Sono state dapprima separate le p.lle 1325 (non oggetto di esecuzione) e 491 (oggetto di esecuzione), ciò impediva la fusione tra la 491 e 492 per la formazione del lotto di mq. 282, oggetto di esecuzione e censito in Catasto Fabbricati con la p.lla 696.



Separazione particelle 491/1325

In seguito, l'Ufficio ha eseguito la correzione delle:

- ditte in quanto la p.lla 492 risultava ancora intestata a Orsini Elena e la p.lla 491 intestata a Maisto Annunziata, e non an
- del Tipo Mappale con aggiornamento, a seguito del rilievo topografico, introducendo il nuovo identificativo con la particella 5724 (vds all. n°4 - Estratto di mappa).



Nuovo identificativo p.lla 5724

## RISULTATI DELLE OPERAZIONI CATASTALI

La variazione catastale ha interessato tutte le unità immobiliari oggetto di causa, con la soppressione dei vecchi subalterni 1, 2, 4 della particella 696, al foglio 5, Catasto Fabbricati del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) (vds all. n°6 - Mod. Docfa).

A seguito di divisione, fusione e ampliamento, il Catasto ha assegnato la particella 5724, ed i subalterni 1-2-3-4-5:

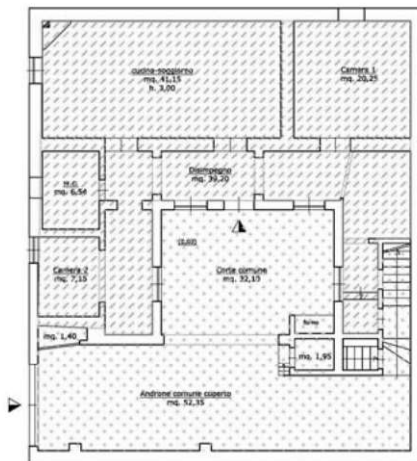
| Catasto Fabbricati                                                                                                                  |             |          |             |          |                 |                 |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|-------------|----------|-----------------|-----------------|------------|
| Foglio                                                                                                                              | Particella  | Sub      | Cat         | Classe   | Consistenza     | Rendita         | Piano      |
| <b>5</b>                                                                                                                            | <b>5724</b> | <b>1</b> | <b>A/4</b>  | <b>2</b> | <b>4 vani</b>   | <b>€ 136,34</b> | <b>T</b>   |
| via ferdinando magellano n° civ. 4                                                                                                  |             |          |             |          |                 |                 |            |
| Abitazione di tipo popolare                                                                                                         |             |          |             |          |                 |                 |            |
| Foglio                                                                                                                              | Particella  | Sub      | Cat         | Classe   | Consistenza     | Rendita         | Piano      |
| <b>5</b>                                                                                                                            | <b>5724</b> | <b>2</b> | <b>A/4</b>  | <b>2</b> | <b>7,5 vani</b> | <b>€ 255,65</b> | <b>1</b>   |
| via ferdinando magellano n° civ. 4                                                                                                  |             |          |             |          |                 |                 |            |
| Abitazione di tipo popolare                                                                                                         |             |          |             |          |                 |                 |            |
| Foglio                                                                                                                              | Particella  | Sub      | Cat         | Classe   | Consistenza     | Rendita         | Piano      |
| <b>5</b>                                                                                                                            | <b>5724</b> | <b>3</b> | <b>A/4</b>  | <b>2</b> | <b>4,5 vani</b> | <b>€ 153,39</b> | <b>1-2</b> |
| via ferdinando magellano n° civ. 4                                                                                                  |             |          |             |          |                 |                 |            |
| Abitazione di tipo popolare                                                                                                         |             |          |             |          |                 |                 |            |
| Foglio                                                                                                                              | Particella  | Sub      | Cat         | Classe   | Consistenza     | Rendita         | Piano      |
| <b>5</b>                                                                                                                            | <b>5724</b> | <b>4</b> | <b>C/2</b>  | <b>1</b> | <b>11 mq</b>    | <b>€ 17,04</b>  | <b>S1</b>  |
| via ferdinando magellano n° civ. 4                                                                                                  |             |          |             |          |                 |                 |            |
| Locale di deposito                                                                                                                  |             |          |             |          |                 |                 |            |
| Foglio                                                                                                                              | Particella  | Sub      | Cat         | Classe   | Consistenza     | Rendita         | Piano      |
| <b>5</b>                                                                                                                            | <b>5724</b> | <b>5</b> | <b>BCNC</b> |          |                 |                 | <b>T-1</b> |
| via ferdinando magellano n° civ. 4                                                                                                  |             |          |             |          |                 |                 |            |
| Bene comune non censibile a tutti i sub (forno, corte, androne coperto, n.2 piccoli locali tecnici e rampa di scale da p.t. a p.1). |             |          |             |          |                 |                 |            |

Questi nuovi identificativi, andranno ad associarsi alle relative planimetrie (vds all. n°7 - Elab. planimetrico+grafici), può quindi effettuarsi l'assegnazione delle porzioni (vds all. n°1 - Rappresentazione grafica porzioni attribuite alle parti) nel seguente modo:

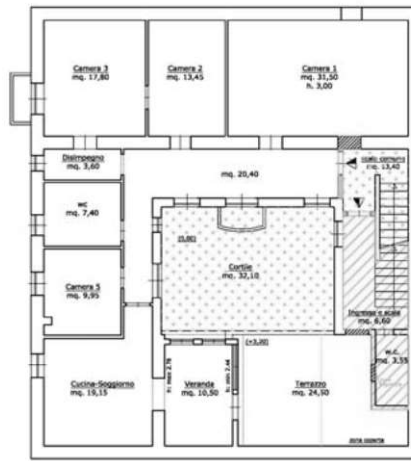
**PORZIONE**

(vds all. n°1, tav. a-b-c) composta da:

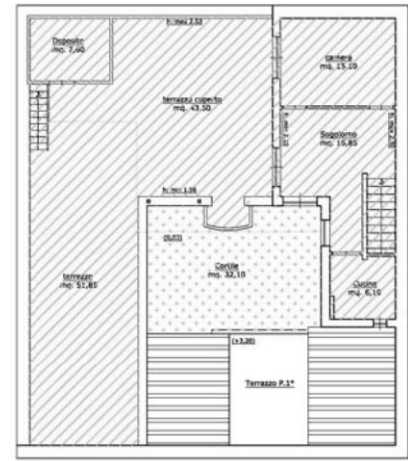
- Appartamento al piano terra = **sub.1**;
- Mansarda con terrazzo al piano secondo = **sub.3**;
- Zona di ingresso al piano primo con servizi igienici = **sub.3**;
- Quota di 1/2 parti comuni = **sub.5**.



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

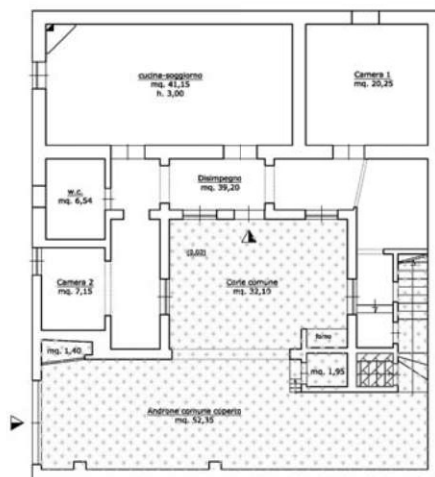
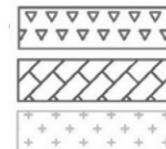


PIANTA PIANO SECONDO (mansarda)

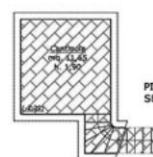
**PORZIONE I**

(vds all. n°1, tav. d-e) composta da:

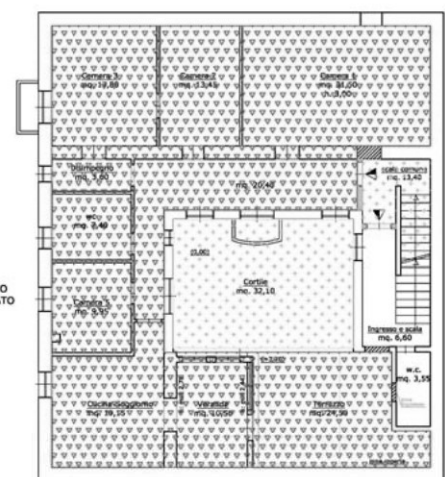
- Appartamento con terrazzo al piano primo = **sub.2**;
- Cantinola al piano seminterrato = **sub.4**;
- Quota di 1/2 parti comuni = **sub.5**.



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO

**CONCLUSIONI**

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

|                                                                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Fabbricato</b> sito in San Cipriano d'Aversa, via Magellano n°4 |                     |
|                                                                    |                     |
| <b>Valore complessivo della massa ereditaria</b>                   | <b>€ 354.060,50</b> |

**Ai conviventi competono le seguenti quote:**

| <i>Conviventi</i> | <i>Diritti di proprietà</i> | <i>Quote su</i><br>€ 354.060,50 |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------------|
|                   | 1/2                         | € 177.030,25                    |
|                   | 1/2                         | € 177.030,25                    |

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

| <b>Porzioni</b>                               |                                                                                                           | <b>val/proporz.</b>                                                 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>n°1</b>                                    | Quota per legge 1/2                                                                                       | <b>€ 177.030,25</b>                                                 |
| <b>Quote in natura</b><br><i>tav.a'-c'-d'</i> | - Appartamento P.T € 106.870,50<br>- Mansarda/terrazzo P.2° € 66.170,00<br>- 1/2 parti comuni € 14.115,00 | € 187.155,50                                                        |
| <b>Oneri economici</b><br><i>(a detrarre)</i> | - Oneri sanatoria € 10.923,19<br>- 1/2 Agibilità € 9.000,00<br>- 1/2 Modifiche funzionali € 1.500,00      | € 21.423,19                                                         |
| <b>Quote al netto degli oneri</b>             | € 187.155,50 - € 21.423,19                                                                                | <b>€ 165.732,31</b>                                                 |
| <b>Conguagli in denaro</b>                    | Dovrà restituire la quota di:                                                                             | (Quota n°1-Quota n°2):2<br><b>€ 8.610,11</b><br>(<10% valore quota) |
|                                               |                                                                                                           |                                                                     |
| <b>n°2</b>                                    | Quota per legge 1/2                                                                                       | <b>€ 177.030,25</b>                                                 |
| <b>Quote in natura</b><br><i>tav.b'</i>       | - Appartamento P.1° € 150.460,00<br>- cantinola € 2.330,00<br>- 1/2 parti comuni € 14.115,00              | € 166.905,00                                                        |
|                                               |                                                                                                           |                                                                     |

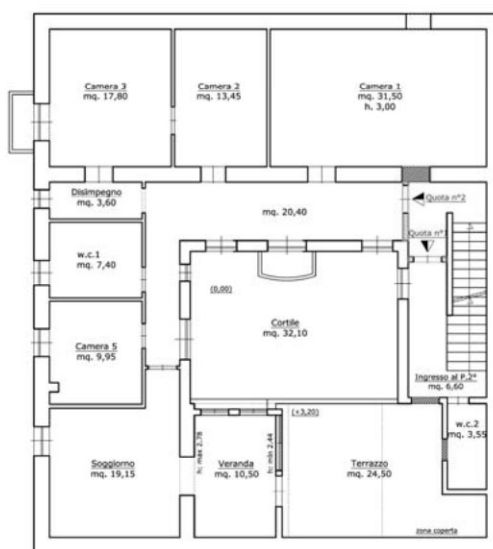
|                                        |                                                                                                 |                                                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------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

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

- Le modifiche funzionali per rendere indipendenti le due porzioni da assegnare riguardano 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 tomagno in muratura per alloggiamento porta di ingresso al piano 1°;
- creazione di tomagno 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

**Il lavoro eseguito per portare a buon fine la suddetta causa è consistito nel:**

- esaminare la documentazione in atti, ed espletare gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, con riferimento ai titoli di provenienza;
- individuare i beni oggetto della istanza di divisione, anche in relazione alla posizione del comproprietario non esecutato, verificandone l'attuale appartenenza alle parti in causa;
- specificare la misura di ciascuna quota;
- descrivere i beni oggetto di divisione dandone rappresentazione grafica e fotografica;
- calcolare la massa ereditaria;
- predisporre un progetto di comoda divisione, con eventuali conguagli in denaro;
- effettuare indagini per determinare il valore di mercato dei beni;
- verificare la regolarità e legittimità urbanistica degli immobili;
- appurare il luogo di residenza degli occupanti presso gli uffici competenti;
- redarre verbali di sopralluogo;
- verificare la rispondenza dei dati catastali;
- effettuare un rilievo completo di tutto l'edificio, composto da appartamento al piano terra, appartamento al piano primo, mansarda con terrazzo al piano secondo, per l'aggiornamento di tutte le schede catastali;
- effettuare rilievo topografico dell'immobile, con aggiornamento ed immissione in mappa;
- predisporre modello Docfa per aggiornamento di tutte le schede catastali.

-----

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.

marzo 2019

*Il tecnico*  
Arch. Carla Miro



The image shows a handwritten signature in cursive script, which appears to read 'Carla Miro'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA' around the top edge, 'LUGLIO 2019' in the center, and 'CARLA MIRO' and 'ALBO N. 2920' at the bottom.

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) Rappresentazione grafica porzioni attribuite alle parti;
- 2) Istanza rettifica terreni;
- 3) Tipo mappale aggiornato;
- 4) Estratto di mappa neo p.lla 5724;
- 5) Visura storica C.T. neo p.lla 5724, fg.5 (ex 491-492);
- 6) Modello Docfa + attestati di invio;
- 7) Elaborato planimetrico + grafici aggiornati;

marzo 2019

*Il tecnico*  
Arch. Carla Miro



The image shows a handwritten signature in cursive script, which appears to read 'Carla Miro'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DELLA PROVINCIA DI BARI' around the top edge, 'L. 12.10.1962' at the bottom, and 'CARLA MIRO' in the center. There is also a small rectangular stamp with the number '7920' overlaid on the circular one.