

COPIA

TRIBUNALE DI NOLA
18/02/2010
[Signature]

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
FALLIMENTO N. 129/98
A CARICO DI:
~~_____~~
Curatore del fallimento: Rag. Ermelinda BOGGIA - Via Nuova Poggioreale - 45/A, 80143 Napoli

ELABORATI

- RELAZIONE TECNICA
- ALLEGATO "1": Incarico di CTU.
- ALLEGATO "2": Comunicazioni per primo accesso.
- ALLEGATO "3": Verbali di accesso.
- ALLEGATO "4": Rilievo Fotografico.
- ALLEGATO "5": Visure e mappe catastali.
- ALLEGATO "6": Stralcio P.R.G..
- ALLEGATO "7": Progetto di separazione in natura delle quote immobiliari.
- ALLEGATO "8": Elaborato su supporto CD rom.
- PARCELLA

IL GIUDICE
G.D. Dott. Enrico Quaranta

DATA: 18.02.2010

IL CONSULENTE TECNICO
N. 10111
Dott. Arch. Teresa Alberti
[Signature]

Stampa circolare: ARDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI S.A.S. - Architetto TERESA ALBERTI - PROVINCIA DI NAPOLI

Il Signor Giudice Dott. Enrico Quaranta della sezione Fallimentare del TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI.

PREMessa

all'udienza del 16 dicembre 2009, la sottoscritta Dott. Arch. Teresa Aliperti, con Studio Professionale in Marigliano (Na) alla Via Masseria Spadella, n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n. 10111, veniva nominata Consulente Tecnico D'Ufficio dall'Ill.mo Sign. Giudice Dott. Enrico Quaranta, per il fallimento n. 129/98 a carico di: "L'EDIFICAZIONE DEL PALAZZO ~~XXXXXXXXXX~~" - curatore fallimentare rag. Ermelinda Boggia.

Dopo il giuramento di rito veniva conferito al C.T.U. il seguente mandato:

1. "Verifichi il CTU la comoda separabilità in natura dei beni costituenti la quota di pertinenza del fallito Nappo Antonio.
2. Rediga progetto di separazione previa valutazione dei beni e verifica della relativa situazione urbanistica.
3. Predisponga su supporto informatico la stima".

In sede di nomina l'Ill.mo Giudice concedeva al CTU il termine di 60 giorni, decorrenti dal primo accesso sui luoghi di causa, per la redazione dell'elaborato.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 16/12/2009 ricevevo la nomina di incarico [cfr. All.to 1] e parte della documentazione utile presente agli atti. Successivamente, a seguito di telefonate intercorse con la curatrice fallimentare rag. Ermelinda Boggia; la sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~, moglie del fallito ~~XXXXXXXXXX~~ e del suo Avvocato ~~XXXXXXXXXX~~, le operazioni peritali concordate all'udienza del 16.12.09 per il giorno 23/12/2009 alle ore 10:00, venivano rinviate al giorno 13.01.10, data l'impossibilità degli eredi di ~~XXXXXXXXXX~~ di essere sui luoghi di causa per il giorno previsto [cfr. All.to 2]. In data concordata effettuai il primo sopralluogo presso i beni immobili, iniziando dal fabbricato sito a San Giuseppe Vesuviano (NA), in via Santa Maria La Scala, n. 283 (ex 215), come da verbale allegato [cfr. All.to 3]. Sul posto rinvenivo la presenza della curatrice fallimentare rag. Ermelinda Boggia, dell'~~XXXXXXXXXX~~ e della sua assistita ~~XXXXXXXXXX~~. In loro presenza procedetti ad un'attenta ricognizione dello stato dei luoghi, ispezionando sulle condizioni di manutenzione e di consistenza del fabbricato ed iniziai un primo rilievo metrico e fotografico dell'immobile che è individuato al catasto fabbricati, al foglio 10, alla particella 990 ed ai subalterni 1-2-3. Nello specifico i rilievi sono stati condotti per l'abitazione di tipo economico al piano primo (sub. 3) e per i due depositi in corrispondenza al piano terra (sub. 1-2). Per il rilievo del fabbricato rurale e del fondo agricolo individuati al catasto terreni al foglio 4, rispettivamente alla particella 17, subalterno 3 ed alle particelle 1080 e 1514, rinviati le operazioni peritali, concordando un secondo accesso per il giorno 26/01/2010, alle ore 14.00 [cfr. All.to 4, foto da n. 1 a n. 15].



In data 26.01.10 effettuavo le relative visure catastali dei beni presso l'Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio [cf. All.to 5].

come concordato, nel primo pomeriggio del giorno 26.01.10 continuavo le operazioni peritali. Firmata dal figlio del sig. ~~XXXXXXXXXX~~, sig. ~~XXXXXXXXXX~~, giunsi in contrada Zabatta presso il ~~XXXXXXXXXX~~ acquisito al fallimento ed effettuai il rilievo metrico e fotografico dello stesso. Poco distante, ~~XXXXXXXXXX~~ ando a piedi contrada Zabatta, pervenni presso il fabbricato rurale precedentemente menzionato. di questo ultimo provvidi al rilievo metrico e fotografico. [cf. All.to 4. foto da n. 16 a n. 21]. ~~XXXXXXXXXX~~, infine presso l'immobile in via Santa Maria La Scala verificai le misurazioni effettuate durante il ~~XXXXXXXXXX~~ accesso e ritenni così conclusi i sopralluoghi.

Il giorno 11.02.2010 provvedevo alle relative verifiche dell'attuale situazione urbanistica dei beni immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuseppe V. (NA) [cf. All.to 5].

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO

l'oggetto della presente relazione riferisce la procedura fallimentare a carico di ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a San Giuseppe Vesuviano - NA - il ~~XXXXXXXXXX~~ 1956, ~~XXXXXXXXXX~~ 2001) dei beni immobili siti in San Giuseppe Vesuviano (NA) e che precisamente risultano essere i seguenti:

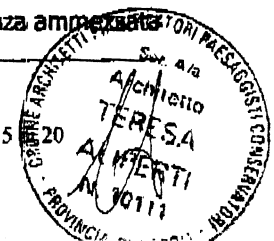
- A. Fondo alla contrada Zabatta, riportato al catasto terreni alla partita 14685 e distinto al foglio 4, particelle 1080 e 1514, di mq 2.050, in comproprietà con la sorella (~~XXXXXXXXXX~~ Giuseppe V. il ~~XXXXXXXXXX~~ 1952).
- B. Fabbricato rurale alla contrada Zabatta, distinto al catasto terreni al foglio 4, particella 17, sub. 3 e che è un piccolo vano posto all'interno di un esteso fabbricato, in comproprietà con la sorella (~~XXXXXXXXXX~~ Giuseppe V. il ~~XXXXXXXXXX~~ 1952).
- C. Fabbricato in via S. Maria La Scala, n. 283 (ex 215), composto da due locali/deposito al piano terra ed un appartamento al primo piano di tre vani e accessori. In catasto fabbricati è individuabile alla partita 6757 e riportato al foglio 10, particella 990, subalterni 1, 2 e 3 che specificamente identificano le seguenti unità immobiliari:
 - x un magazzino o locale di deposito (C/2) al piano terra, di 32 mq;
 - x un altro magazzino o locale di deposito (C/2) al piano terra, di 34 mq;
 - x un'abitazione di tipo economico (A/3) al primo piano, composta da cinque vani catastali.

Nello specifico, il bene individuato al punto A è un fondo coltivato a nocchieleto. Ha accesso diretto da contrada Zabatta a sud e da una traversa di via Scopari a nord ed è inserito in una zona decentrata rispetto al centro cittadino, circondata da numerosi edifici sparsi, molti ancora in costruzione, anche sui lotti a confine con quello in questione. Detto fondo confina a nord con il palazzotto dello sport (part.lla 220), ad est con la proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ (part.lla 633), a ovest con la proprietà di ~~XXXXXXXXXX~~ (part.lla 2130-2131-2132-2133-2134-2135) ed infine a sud la strada pubblica via Zabatta. Il terreno ha una forma pressoché rettangolare e misura circa 2050.00 mq. Nell'angolo nord-orientale una porzione di tale appezzamento di terreno è stata espropriata dal Comune per l'edificazione del palazzotto

Lo sport che con uno spigolo invade ed interrompe la regolarità geometrica dello stesso. Pertanto, sottratta l'area occupata dal palazzotto dello sport il fondo risulta avere una superficie di circa 1895.00 mq. Esso presenta una prima parte recintata con rete metallica per circa 500 mq, partendo dal lato nord. Un sentiero di circa 2.00 m lasciato fuori dalla recinzione, a confine con la proprietà ad est individuata dalla particella 633, consente il passaggio alla restante parte di fondo non recintata, fino alla contrada Zabatta [cfr. All.to 4, foto da n. 16 a n. 18].

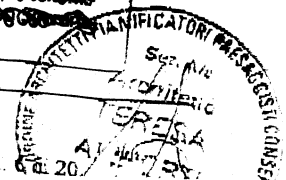
Il bene individuato con la lettera B è invece una piccola porzione di un fabbricato rurale di estese dimensioni che allo stato attuale risulta essere in parte ristrutturato ed abitato ed in parte in stato di abbandono e si trova poco distante dal descritto fondo. Infatti, percorrendo un tratto di via Zabatta verso ovest, attraversando una sentiero di campagna si giunge in un'ala che precede detto immobile. All'interno del complesso citato si inserisce il bene acquisito dal fallimento e trattasi di un piccolo ambiente che sembrerebbe essere una stalla in totale stato di abbandono posto al piano terra, sul lato nord-est di esso. L'ambiente è pressoché quadrato, presenta un pilastro centrale ed altri 8 in corrispondenza lungo le pareti a sostegno delle 4 volte di tipologia a vela che invadono il soffitto. Le pareti sono realizzate con conci di pietra, non è presente alcun tipo di pavimentazione, ma terreno battuto. L'accesso avviene comodamente dall'ala, ma l'ingresso è caratterizzato da un vecchio portone in legno, a doppio battente, solo appoggiato all'entrata ad arco ribassato [cfr. All.to 4, foto da n. 19 a n. 21].

Il punto C invece individua un immobile sito in via Santa Maria la Scala, n.283 (ex 215). E' costituito da un piano terra, leggermente ribassato rispetto alla strada e da un primo piano che ha accesso diretto dalla strada tramite una breve scala, che immette su una terrazza che ha affaccio sulla strada e che percorre l'intero lato a sud dell'immobile; la copertura risulta essere piana. Direttamente dalla strada, attraverso una porta carraia si accede al deposito al piano terra, individuato al catasto fabbricati al foglio 10, particella 990, subalterno 1; mentre al lato destro di tale accesso, da una porta in ferro si accede all'altro deposito individuato allo stesso foglio, dalla stessa particella al subalterno 2. I due locali sono comunicanti mediante una porta interna. Il primo deposito presenta un primo tratto, per circa 2.00 m in corrispondenza dell'ingresso carraio, pavimentato con piastrelle ceramiche smaltate, di colore chiaro, successivamente la superficie non risulta pavimentata e le pareti si presentano allo stato "grezzo", con muratura a vista, prive di intonaco. Sul lato sinistro dell'ingresso vi è un piccolo ambiente adibito a box doccia, sprovvisto di chiusure, in pessime condizioni igieniche. Allo stato attuale tale deposito sembrerebbe essere adibito a garage. Sul lato destro si ritrova la porta in legno di accesso al confinante deposito. Da essa si giunge in un disimpegno sul quale si apre la porta in ferro che da accesso diretto a via Santa Maria La Scala e frontalmente si ritrova un piccolo bagno ricavato nel vuoto della rampa che si apre sulla facciata principale. Da detto disimpegno si accede ad una stanza con forma pressoché quadrata, priva di illuminazione diretta. Tale ambiente, allo stato attuale sembrerebbe essere adibito parzialmente a deposito. Nell'angolo a nord-est di esso si ritrova una scala in ferro a chiocciola che consente l'accesso all'appartamento al primo piano, precisamente in cucina [cfr. All.to 4, foto da 11 a n. 15]. Il primo piano è diviso in quattro stanze più accessori: ingresso/cucina, due camere da letto ed un ampio soggiorno, un bagno e un ripostiglio. Dalla cucina una scala di metallo ad un'unica rampa porta a una stanza ampiezza



ribassando i locali di servizio, affaccia sul soggiorno. Come detto in precedenza, a tale appartamento si accede direttamente dal terrazzo posto su via Santa Maria La Scala, al quale si giunge dalla piccola scala in facciata. I primi due ambienti all'ingresso, ovvero la cucina e la prima camera da letto, posta a destra di esso, si presentano in discrete condizioni manutentive. Le pavimentazioni sono realizzate in gres smaltato, gli infissi sono di recente installazione, mentre le rifiniture sono mediocri. In corrispondenza di detti ambienti e del terrazzo si sviluppano al piano terra gli ambienti di deposito descritti in precedenza. A nord della cucina e della camera da letto si sviluppano nell'ordine, partendo da sinistra, una camera da letto, un soggiorno e due locali di servizio destinati a deposito e bagno; quest'ultimi ribassati per la presenza di un locale ammezzato raggiungibile dalla scala in ferro che si sviluppa sul fianco destro del deposito. Tali ambienti poggiano sul terrapieno. Non presentano un vero e proprio solaio di copertura in c.a., ma pannelli in lamiera di ferro, privi di coibentazione, coperti all'intradosso da doghe in legno, color mogano. Pertanto tali locali risultano essere umidi ed interessati in alcuni tratti da infiltrazioni d'acqua piovana, proveniente probabilmente dalle giunzioni dei pannelli in ferro che all'estradosso non presentano una idonea impermeabilizzazione di copertura. Il deposito non presenta chiusure verso il soggiorno ed è da ritenere incompleto. Il locale ammezzato presenta una pavimentazione mediocre realizzata con piastrelle 20x20 cm, mentre pareti e solaio sono intonacate in malo modo risultando, pertanto tale ambiente in via di completamento ed in condizioni precarie, anche perché l'accesso ad esso avviene mediante la scala in ferro menzionata, sulle cui alzate sono stati sovrapposti dei pannelli in legno per nascondere il vuoto. Esternamente la facciata principale presenta una zoccolatura di lastre in pietra ed una pitturazione verdastra con diffuse alterazioni cromatiche. La scala di accesso è visibilmente irregolare e pavimentata con diverse tipologie di piastrelle. Il terrazzo presenta una struttura in legno ricoperta da tegole che funge da copertura [cfr. All.to 4, foto da n.1 a n. 10]. Riassumendo, quindi, la massa di beni immobili appartenenti in quota parte al sig. Nappo Antonio, in comproprietà con la sorella Speranza ed acquisita al fallimento sono riportati sinteticamente nella seguente **TABELLA 1:**

ID.	COMUNE	DESCRIZIONE DEI BENI	ID. CATASTALE	PROPRIETA'
LOTTO A	SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) Contrada Zabatta	Fondo	Catasto Terreni - Na, fg. 4, p. lle 1080 e 1514	Per 500/1000 Per 500/1000
LOTTO B	SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) Contrada Zabatta	Porzione di Fabbricato rurale PIANO TERRA	Catasto Terreni - Na, fg. 4, p. Na 17, sub 3	Per 500/1000 Per 500/1000
LOTTO C	SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) Via Santa Maria La Scala, n. 283 (ex 215)	Magazzini e locali di deposito PIANO TERRA	Catasto Fabbricati - Na, fg. 10, p. Na 990, sub 1	Per 500/1000 Per 500/1000
		Magazzini e locali di deposito PIANO TERRA	Catasto Fabbricati - Na, fg. 10, p. Na 990, sub 2	Per 500/1000 Per 500/1000
		Abitazione di tipo economico PIANO PRIMO	Catasto Fabbricati - Na, fg. 10, p. Na 990, sub 3	Per 500/1000 Per 500/1000



4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1. *Verifichi il CTU la comoda separabilità in natura dei beni costituenti la quota di pertinenza del fallito ~~XXXXXX~~.*

Da indagini e valutazioni effettuate si è riscontrato che la massa dei beni immobili appartenenti al fallimento può essere comodamente divisibile, in quanto risulta essere possibile una materiale ripartizione di essa tra gli aventi diritto, non arrecando particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, né perdita del suo originario valore. Si ricorda che i beni sono pervenuti al sig. ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~ per successione legittima alla morte dei genitori. Pertanto entrambi risultano essere proprietari in quota parte al 50%.

2. *Rediga progetto di separazione previa valutazione dei beni e verifica della relativa situazione urbanistica.*

Così come riportato nella relazione tecnica dell'arch. Michele Laudano, redatta nel 1999 e presente agli atti, a seguito di ricerche effettuate presso il Comune di San Giuseppe Vesuviano, si conferma che per tale territorio è attualmente in vigore un Piano Regolatore Generale adottato nel 1979 e approvato dalla Giunta Regionale nel 1983. Il suddetto PRG suddivide il territorio in vari ambiti regolamentati da specifiche prescrizioni. Il terreno A e il fabbricato rurale B ricadono nell'ambito 3, che ha un indice di edificabilità pari a 0,23 mc/mq, ma è assoggettato alla redazione di Piani Particolareggiati esecutivi, per qualsiasi intervento a farsi, in mancanza dei quali è vietata ogni edificazione. Il fabbricato C ricade nell'ambito 5, che ha queste stesse prescrizioni e divieti. Riguardo a quest'ultimo, agli atti del Comune non risultano concessioni a costruire o condoni rilasciati a nome del fallito, o dei suoi genitori, o della sorella. Considerata la tipologia costruttiva dell'immobile è da ritenere, così come già affermato dal precedente ctu, che l'immobile sia stato costruito in data antecedente alla "legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150" e pertanto, pur ricadendo all'interno della perimetrazione del centro abitato non necessita di alcuna concessione. Stessa situazione è per il vecchio deposito, individuato dall'arch. Laudano alla lettera B, che allo stato attuale risulta essere in totale stato di abbandono.

Tutti i beni componenti la massa, sia quelli in zona Zabatta che quello in via Santa Maria La Scala si trovano in zona periferica di San Giuseppe Vesuviano, anche se facilmente raggiungibili. In considerazione delle relative descrizioni sullo stato di manutenzione riportate nel cap. 3 per ogni singolo bene, nel seguito si riportano le relative superfici rilevate e la stima del loro valore.

Il metodo di stima utilizzato sarà di tipo "diretto", ovvero consentirà di mettere a confronto i prezzi unitari di beni simili a quello in esame e che in data recente sono stati oggetto di compravendita nella zona. Il confronto, quindi, verrà fatto in relazione ad una serie di caratteristiche, intrinseche ed estrinseche (dipendenti cioè dalla natura stessa del bene e dal suo rapporto con ciò che lo circonda), comuni per il bene da stimare e quelli assunti per la comparazione. Sono state condotte ricerche ed analisi

presso le più rinomate agenzie immobiliari operanti nella località di interesse e nei dintorni, nonché è stata consultata la banca dati delle Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio.

L'unità immobiliare sarà stimata secondo i lotti identificati attraverso un procedimento di stima di tipo sintetico:

1. **procedimento "sintetico"** si basa su dati di mercato in reali compravendite effettuate per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, omogeneizzando i dati reperiti attraverso coefficienti rappresentanti le varie caratteristiche che ne influenzano il valore stesso.

Il valore unitario per l'unità oggetto di stima sarà dato dalla seguente formula:

$$V_m = V_{m_0} * \sum k_i \rightarrow \text{dove } \sum k_i < 1$$

Dove $\sum k_i < 1$ esprime i gradi delle diverse caratteristiche dell'immobile: (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche tecnologiche, caratteristiche produttive).

Le superfici dei beni verranno calcolate secondo quanto prescritto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Sarà utilizzata una superficie commerciale, pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Da indagini di mercato, per le rispettive zone di interesse, per l'anno 2010 risulta che per abitazioni in condizioni normali il prezzo stabilito per compravendite varia dai 600,00 €/mq ai 1200,00 €/mq. Per i depositi, a seconda dell'utilizzo, si considera un prezzo dimezzato rispetto alle quotazioni previste per le residenze. Mentre riguardo al terreno si considerano dei prezzi a mq che variano da 10 a 30 € massimo.

Pertanto considerate le condizioni in cui vertono i beni immobili si stabiliscono le seguenti quotazioni:

LOTTO A - FONDO (catasto terreni: f.lo 4 - p.lle 1080 e 1514):

SUPERFICIE LOTTO B = 1895.00 MQ

In considerazione che sul fondo insiste una piantagione di alberi di nocciolo si stabilisce per esso un prezzo pari a 25 €/mq:

$$V_m = \text{€/mq } 25.00 \times 1895.00 \text{ mq} = \underline{47.375.00 \text{ €}}$$

LOTTO B - PORZ. FABBRICATO RURALE (catasto terreni: f.lo 4 - p.la 17 - sub. 3):**SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO B= 35.00 MQ**

L'immobile è in stato di abbandono. Il prezzo da considerare per depositi in normali condizioni abitative è di 450.00 €/mq. Nel caso specifico si stabilisce un coefficiente di omogeneizzazione pari al 25%, pertanto:

$$Vm_u = \text{€/mq } 450.00 \times 0.25 = 95.00 \text{ €/mq}$$

$$Vm = \text{€/mq } 95.00 \times 35.00 \text{ mq} = \underline{3.325.00 \text{ €}}$$

LOTTO C - APPARTAMENTO PIANO I (catasto fabbr.: f.lo 10 - p.la 990 - sub. 3)

+

- DEPOSITI PIANO TERRA (catasto fabbr.: f.lo 10 - p.la 990 - sub. 1 e 2):

Superficie commerciale appart. piano primo (più proiezioni scale): 118.00 MQ

Balcone (al 30%): 6.60 mq

+

→

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO PIANO PRIMO LOTTO C= 125.00 MQ

L'immobile nonostante sia stato interessato negli anni da diversi lavori di manutenzione non risulta essere in buono stato manutentivo; pertanto si ritiene congruo un prezzo pari a 900.00 €/mq ridotto del 70%:

$$Vm_u = \text{€/mq } 900.00 \times 0.70 = 630.00 \text{ €/mq}$$

$$Vm = \text{€/mq } 630.00 \times 125.00 \text{ mq} = \underline{78.750.00 \text{ €}}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE DEPOSITO PIANO TERRA (SUB. 1) LOTTO C= 43.00 MQ

Tale deposito non si presenta in buono stato e risulta essere incompleto. Per esso si stabilisce un prezzo pari a 450.00 €/mq ridotto del 65%:

$$Vm_u = \text{€/mq } 450.00 \times 0.65 = 292.50 \text{ €/mq}$$

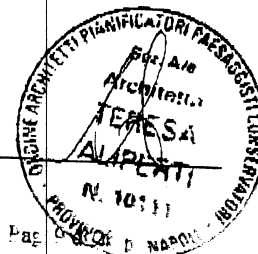
$$Vm = \text{€/mq } 292.50 \times 43.00 \text{ mq} = \underline{12.577.50 \text{ €}}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE DEPOSITO PIANO TERRA (SUB. 2) LOTTO C= 36.00 MQ

Rispetto al precedente deposito quest'ultimo presenta rifiniture migliori, ma non eccellenti. Non ha una diretta fonte di illuminazione e pertanto si stabilisce per esso un prezzo pari a 450.00 €/mq ridotto però del 70%:

$$Vm_u = \text{€/mq } 450.00 \times 0.70 = 315.00 \text{ €/mq}$$

$$Vm = \text{€/mq } 315.00 \times 36.00 \text{ mq} = \underline{11.340.00 \text{ €}}$$



Ricapitolando, dai calcoli effettuati derivano i seguenti valori di mercato per l'anno 2010 per le singole unità immobiliari:

- ✧ LOTTO A: 47.375.00 €
- ✧ LOTTO B: 3.937.50 €
- ✧ LOTTO C: - Appartamento: 78.750.00 €
 - Deposito sub.1: 12.577.50 €
 - Deposito sub. 2: 11.340.00 €

Per un valore di mercato totale dell'intera massa immobiliare, pari a **153.980.00 €**

Analizzati i beni componenti la massa, stimati i loro attuali valori si propone di seguito un progetto di divisione tra i due comproprietari: Nappo Antonio e Nappo Speranza, titolari del compendio, ereditato dai comuni genitori in quota ideale pari all'esatta metà dell'intero:

1. ~~Nappo Antonio~~ è comproprietario della quota immobiliare indivisa di 500/1000;
2. ~~Nappo Speranza~~ è comproprietaria della quota immobiliare indivisa di 500/1000.

Allo stato attuale l'immobile in via Santa Maria la Scala n. 283 (ex 215) è occupato dai familiari del defunto ~~Nappo Antonio~~, che usufruiscono anche dei sottostanti depositi individuati al catasto fabbricati al foglio 10, particella 990, sub. 1 e 2. Il fabbricato rurale è allo stato attuale in stato di abbandono. Mentre il fondo risulta essere coltivato a nocciolo probabilmente dagli zii dei germani ~~Nappo~~.

In considerazione dell'attuale utilizzo o occupazione dei beni immobili si costituiscono le seguenti quote ideali tra i comproprietari, considerando poi conguagli in denaro [cfr. All.to 7, tav. n. 1-2-3].

Più precisamente a fronte del valore della massa determinato in 153.980.00 €, le quote ideali di ciascun condividente sono pari al valore di:

1. ~~Nappo Antonio~~: 76.990.00 €;
2. ~~Nappo Speranza~~: 76.990.00 €.

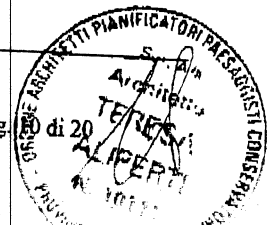
Procedendo quindi alle attribuzioni dei beni immobili a ciascun condividente nell'ambito della quota spettategli si propongono le seguenti assegnazioni:

- ~~Nappo Antonio~~: **UNITA' 1: valore totale 78.750.00 €, così costituita [cfr. All.to 7, tav. n. 1]:**

- a) lotto C - appartamento piano primo - (catasto fabbricati: f.lo 10, part.IIa 990, sub. 3) del valore totale di 78.750.00 €.

- ~~Nappo Speranza~~: **UNITA' 2: valore totale 75.230.00 €, così costituita [cfr. All.to 7, tav. n. 2-3]:**

- a) lotto A - fondo - (catasto terreni: f.lo 4, part.IIe 1080 e 1514) del valore totale di 47.375.00 €;
- b) lotto B - fabbricato rurale - (catasto terreni: f.lo 4, part.IIa 17, sub. 3) del valore totale di 3.937.50 €;



Tribunale di Nola - Provincia di Napoli - Sezione Fallimentare

R.G. n° 129/98

c) lotto C - *depositi* - (catasto fabbricati: f.lo 10, part.lla 990, sub. 1 e sub. 2) del valore totale di 23.917.50 € (sub. 1= 12.578.00 € + sub. 2= 11.340.00 €).

Di conseguenza saranno necessari i seguenti conguagli in denaro: relativamente all'UNITA' 2 per il raggiungimento della quota spettante di 500/1000 rimangono 1.760.00 € che eccedono nell'UNITA' 1.

Per effettuare materialmente la suddivisione della massa immobiliare nelle due unità descritte l'unica operazione a farsi riguarderà l'immobile in via Santa Maria La Scala. Per esso la divisione tra l'appartamento al piano primo ed i depositi al piano terra sarà garantita dalla chiusura della porta che dalla cucina dell'appartamento al piano primo consente l'accesso ai depositi in corrispondenza al piano terra mediante la scala a chiocciola in metallo che dovrà essere smontata. Pertanto le due unità così composte risulteranno essere completamente autonome e con accessi distinti. Dalla scala posta in facciata su via Santa Maria La Scala si accederà all'appartamento al piano primo; mentre dalla porta carraia e dalla porta in ferro su via Santa Maria La Scala si accederà ai due depositi.

5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunta. Alla massa attiva del fallimento e quindi del fallito Nappo Antonio risultano acquisiti i seguenti beni immobili:

- A. **Fondo** alla contrada Zabatta, riportato in catasto terreni alla partita 14685 e distinto al foglio 4, particella 1080 e 1514, di mq 2.050, in comproprietà con la sorella (~~Nappo Sparenta~~ nata a S. Giuseppe (V. n. 109/952).
- B. **Fabbricato rurale** alla contrada Zabatta, distinto in catasto terreni al foglio 4, particella 17, sub 3, in comproprietà con la sorella (~~Nappo Sparenta~~, nata a S. Giuseppe (V. n. 109/952).
- C. **Fabbricato** in località S. Maria della Scala, n. 283 (ex 215), composto da un locale deposito e un garage al piano terra ed un appartamento al primo piano di tre vani e accessori; in catasto alla partita 6757; in comproprietà con la sorella (~~Nappo Sparenta~~, nata a S. Giuseppe (V. n. 109/952). E' riportato al foglio 10, particella 990, subalterni 1, 2 e 3 e consiste nelle seguenti unità immobiliari:
 - un magazzino o locale di deposito (C/2) al piano terra, di 32 mq;
 - un altro magazzino o locale di deposito (C/2) al piano terra, di 34 mq;
 - un'abitazione di tipo economico (A/3) al primo piano, composta da cinque vani catastali.

Per un valore di mercato *totale* dell'intero compendio immobiliare pari a **153.980.00 €**



Arch. Teresa Aliperti - Via Masseria Spadella, n. 18 - 80034 - Marigliano (Na)
Tel. 081.8411087 - Cell. 328.0317413 - e-mail: teresaaliperti@virilio.it

Per la definizione di un progetto di separazione si è tenuto conto dell'attuale occupazione dei beni comproprietari. Tale progetto riporta le seguenti quote ideali di ciascun condividente che ne è proprietario della quota ideale pari all'esatta metà dell'intero, ovvero per un valore di: 76.990.00 €.

Precedendo quindi alle attribuzioni dei beni immobili a ciascun condividente nell'ambito della quota spettategli si propongono le seguenti assegnazioni:

Gruppo A) UNITA' 1: valore totale 78.750.00 €, così costituita [cfr. All.to 7, tav. n. 1]:

- a) lotto C - appartamento piano primo - (catasto fabbricati: f.lo 10, part.lla 990, sub. 3) del valore totale di 78.750.00 €.

Gruppo B) UNITA' 2: valore totale 75.230.00 €, così costituita [cfr. All.to 7, tav. n. 2-3]:

- a) lotto A - fondo - (catasto terreni: f.lo 4, part.lla 1080 e 1514) del valore totale di 47.375.00 €;
 b) lotto B - fabbricato rurale - (catasto terreni: f.lo 4, part.lla 17, sub. 3) del valore totale di 3.937.50 €;
 c) lotto C - depositi - (catasto fabbricati: f.lo 10, part.lla 990, sub. 1 e sub. 2) del valore totale di 23.917.50 € (sub. 1= 12.578.00 € + sub. 2= 11.340.00 €).

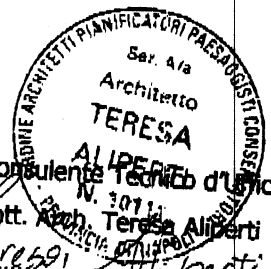
Di conseguenza saranno necessari i seguenti conguagli in denaro:

relativamente all'UNITA' 2 per il raggiungimento della quota spettante di 500/1000 rimangono 1.760.00 € che eccedono nell'UNITA' 1.

Ritenendo completamente espletato il mandato conferitomi rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante n. 8 allegati:

Marigliano, li 18.02.2010


 Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 Dott. Arch. Teresa Alliperti
 081.841.1087