

Sommario

Premessa - Quesiti a cui risponde la perizia.

- 1 - Identificazione dei beni e corrispondenza dello stato attuale dei luoghi a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto.
- 2 - Proprietà degl'immobili.
- 3 - Descrizione dei beni immobili.
- 4 - Documentazione catastale.
- 5 - Conformità alle concessioni edilizie.
- 6 - Detenzione degl'immobili.
- 7 - Valore degl'immobili.
- 8 - Indicazioni riassuntive.
- 9 - Conclusioni: risposte ai quesiti.

Elenco degli allegati.

Verbali d'accesso.

Fotografie

Premessa - Quesiti a cui risponde la perizia.

Nell'udienza del 15-12-1999 ho ricevuto incarico dal giudice, dott.ssa Paola Giovane di Girasole, di rispondere ai seguenti quesiti.

- Verifichi [il CTU] se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto.
- Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale di beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento, determinando e valutando in dette ultime ipotesi la quota a vendersi.
- Descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali, e depositi certificati e planimetrie aggiornate.
- Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento o al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o frazionamento.
- Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie, accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85.
- Accerti se gl'immobili sono detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione.
- Accerti, ai fini dell'applicazione del D.P.R. 28/10/72 n. 643 e D.P.R. 23/12/74 n. 688 il valore dell'immobile alla data di registrazione del precedente acquisto presso gli uffici competenti compilando il relativo modello INVIM, accertando l'esistenza di spese ex art. 11 - 12 - 13 D.P.R. 643/72 e allegando la documentazione (trattandosi di terreno allegherà il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune).
- Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2.
- Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene e il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.

1 - Identificazione dei beni e corrispondenza dello stato attuale dei luoghi a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto.

I. Alla **Conservatoria dei Registri Immobiliari** di Napoli il sig. , nato , risulta proprietario dei seguenti beni immobili, tutti a S. Giuseppe Vesuviano, (all. 1):

A. Fondo alla contrada Zabatta, distinto in catasto al foglio 4, particella 1080, di mq 2.050, in comproprietà con suo padre e sua sorella .

B. Fabbricato rurale alla contrada Zabatta, distinto in catasto al foglio 4, particella 17, sub 3, mq 314 (la superficie, come si vedrà più avanti è da intendersi invece di are 3,14, pari a mq 31,4), in comproprietà con suo padre e sua sorella ~~Donato~~.

C. **Fabbricato** in località S. Maria della Scala, composto da un locale deposito, una cantina al piano terra e appartamento al primo piano di tre vani e accessori; in catasto alla partita 6757; in comproprietà con sua sorella ~~6757/2~~.

II. La ricerca al **Catasto** di Napoli (all. 2-3-4) ha dato i seguenti risultati.

A. Il **fondo agricolo** è riportato alla partita 14685 - intestata al sig. , a suo padre e a sua sorella - come vigneto della superficie di mq 1254.

B. Il "**fabbricato rurale**" è in realtà parte di un fabbricato assai più grande, comprendente molte sub-unità. Fra i molti proprietari ricorre il cognome (che è quello della madre del fallito), in particolare per l'unità al f.4, num.17, sub 3, che sembra quella interessata. Ma per affermarlo con certezza occorre una ricerca storica che richiede altro tempo.

C. Il **fabbricato** con l'appartamento è riportato al foglio 10, particella 990, sub 1, 2 e 3, sotto la partita 6757 - intestata al padre del sig. - 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.

III. Nel corso dei **sopralluoghi** (all. 5) sono arrivati alle seguenti conclusioni.

A. Il **fondo agricolo** corrisponde alle particelle catastali 1080 e 1514 del foglio 4 di S. Giuseppe Vesuviano. Ritengo infatti che la trascrizione in favore dei fratelli comprenda anche la particella 1514, per le seguenti considerazioni:

- è intestata al catasto , , madre del fallito, da cui questi ha ereditato il terreno nel 1974;
- ha una superficie catastale di mq 796 che, aggiunta a quella di mq 1254 attribuita dal catasto alla particella 1080, forma esattamente la superficie di mq 2050 della trascrizione alla conservatoria;
- ha i confini est e ovest perfettamente allineati con quelli della particella 1080;
- ha il confine sud perfettamente allineato con quelli delle altre proprietà a est e a ovest, per un lungo tratto; oggi tutta la zona è molto cambiata, rispetto a quella riportata dalla mappa, a causa dell'intensa edificazione abusiva degli ultimi decenni, e la proprietà indicatami dal sig. confina a sud con una strada poderale; ritengo che questa corra lungo quell'allineamento di confini.

B. Il "**fabbricato rurale**" è in realtà parte di un fabbricato più grande; si tratta di una stalla, oggi inutilizzata, della superficie di circa 20 mq, in una vecchia aia semiabbandonata, e sottoposta ad abitazioni parzialmente ristrutturate in un vecchio grande edificio rurale. In catasto sembra individuata al foglio 4, n. 17, sub 3.

C. Il **fabbricato** d'abitazione è disposto su due livelli, e continua con un piccolo ammezzato. Corrisponde a quello riportato in catasto (foglio 10, particella n.990, sub 1, 2 e 3).

2 - Proprietà degl'immobili.

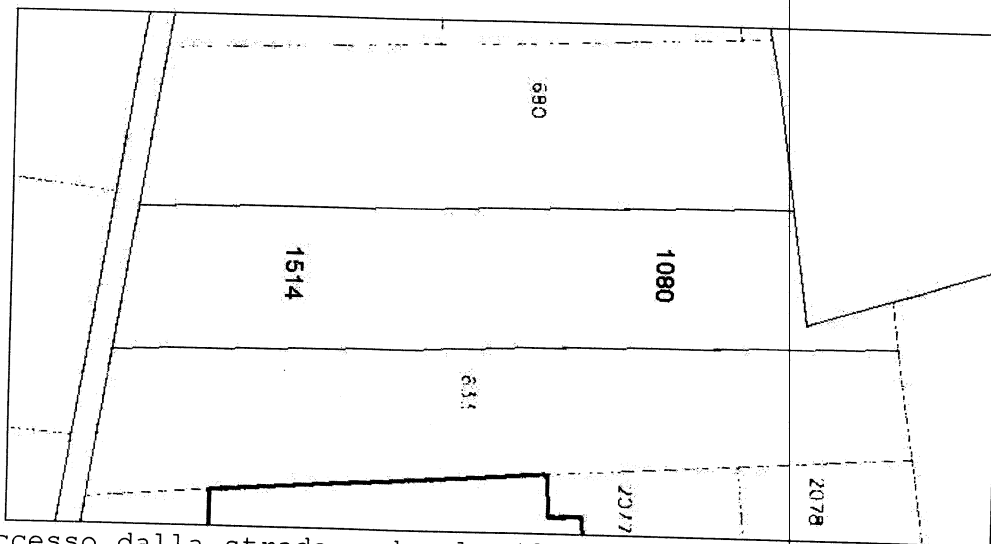
Tutt'e tre le proprietà sono pervenute in proprietà del fallito per successione ereditaria:

- **A** e **B** alla morte della madre nata a S. Giuseppe Vesuviano il e deceduta;
- **C** alla morte del padre , nato a S. Giuseppe Vesuviano il , e deceduto .

Il sig. risulta quindi **proprietario del 50%** di ciascuno di questi beni, in comproprietà con la sorella , nata a il .

3 - Descrizione dei beni immobili.

A. Il fondo agricolo si trova in località Zabatta, lungo una strada poderale, in corrispondenza del palazzetto dello sport in allestimento in via Astalunga.



Ha accesso dalla strada poderale (foto 1); questa non è asfaltata, e su di essa sorgono numerosi edifici recenti, molti ancora in costruzione, anche sui lotti a confine con quello in questione (foto 8).

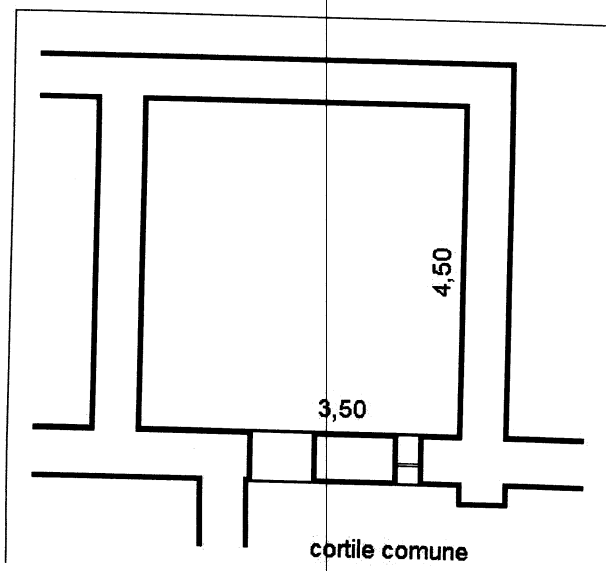
Il terreno è tenuto a nocciolato (foto 2, 3, 4 e 5), con una parte lasciata incolta (foto 6). Ha forma rettangolare (fig. 1), salvo una porzione di recente espropriata per l'edificazione del palazzetto dello sport da parte del Comune, nell'angolo nord-orientale (foto 7), dell'area di mq 213 circa.

Misura quindi circa mq 1837 e confina: a ovest con la proprietà di , a est con la proprietà , a sud con la strada pubblica.

In catasto è identificato al foglio 4, particelle n. 1080 e 1514.

B. Il "fabbricato rurale" è un solo locale al piano terra della parte posteriore di un grande edificio di vecchia costruzione, una volta quasi isolato e oggi circondato da edilizia recente e disordinata.

Ha accesso da un'aia comune, cui si arriva con un breve tratto di strada non pavimentata da via Zabatta. L'aia risulta sud-



divisa in due distinte particelle catastali: la prima parte corrisponde allo stesso n. 17 attribuito al fabbricato; la seconda, su cui dà la porta dell'immobile (foto 9) in questione, alla particella n. 631.

E' una stalla, o una cantina (foto 10), oggi inutilizzata, costituita da un unico ambiente di forma quadrangolare (fig. 2) e della superficie approssimativa di mq 16.

Le condizioni statiche sono men che mediocri; quelle locative pessime.

Confina: a est con l'aia che in catasto è legata al fabbricato al n. 631 di particella, a sud, a ovest e a nord con il fabbricato di cui è porzione, e che figura in catasto al n. 631 come appartenente ad e altri (cfr all. 6).

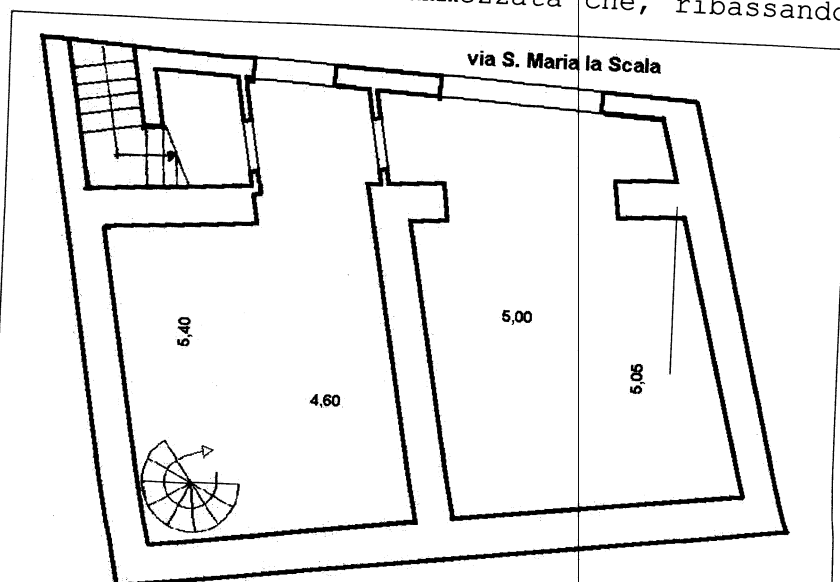
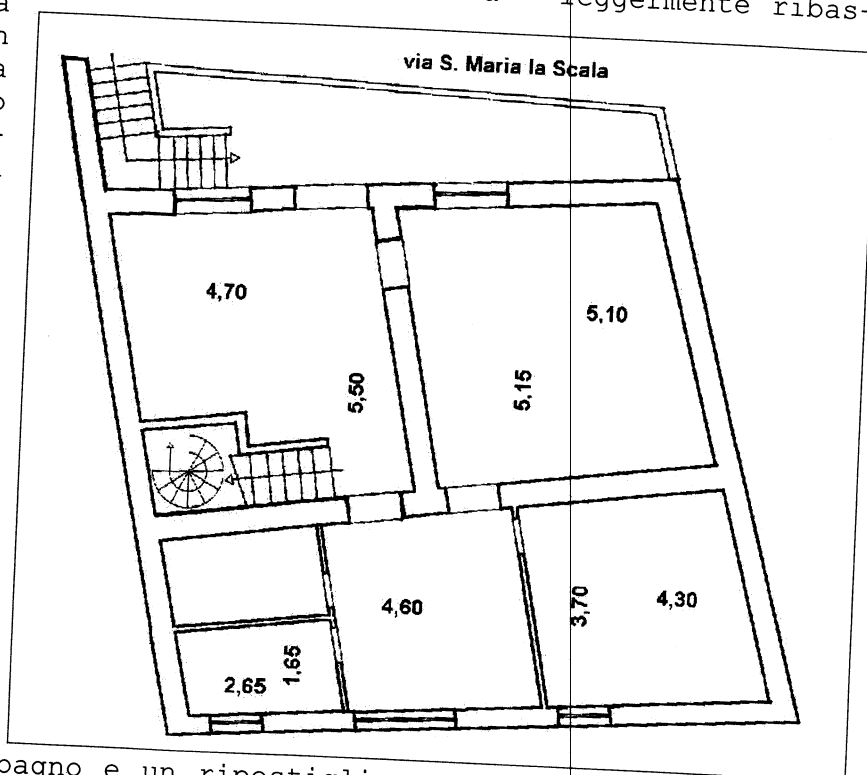
In catasto è identificato al foglio 4, particella n. 17, sub 3 (vedi cap. 1).

C. Il fabbricato d'abitazione si trova in via S. Maria della Scala 215 (foto 11). E' costituito da un piano terra - leggermente ribas-

sato rispetto alla strada - e da un primo piano che ha accesso diretto dalla strada tramite una breve scala (foto 12), che immette sulla terrazza; questa, affacciando sulla strada, è lunga quanto l'intera casa (foto 13); un piccolo ammezzato, che non sporge dalla copertura del piano rialzato, completa l'abitazione.

Il primo piano è diviso in tre stanze - ingresso - soggiorno e due camere da letto - un'ampia cucina, un bagno e un ripostiglio. Dal soggiorno una scala di metallo a una rampa porta a una stanza ammezzata che, ribassando i locali di servizio, affaccia sulla cucina.

Un'altra scala metallica, questa a chiocciola, porta al piano terra, cui si accede anche direttamente dalla strada. Questo piano corrisponde alla terrazza e ai due ambienti anteriori



del primo piano, giacchè i due posteriori poggiano su terrapieno. Comprende due locali, ciascuno con una zona anteriore di disimpegno (sotto la terrazza), in cui sono stati ricavati un bagno e una doccia. Il locale a sinistra, senza pavimento e usato come deposito, ha una porta carraia (foto 14).

L'edificio è in ottimo stato di manutenzione, salvo due locali incompleti (il ripostiglio al primo piano e il deposito al piano terra). Le condizioni statiche sono buone. Le finiture sono di qualità mediocre e qualche soluzione (le scale metalliche, l'ammezzato, gli ambienti da bagno al piano terra) sono piuttosto precarie. Anche la copertura dell'edificio è da ritenere incompleta, perché è di lamiera, preconstituendo un solaio ancora privo di soletta in c.a..

In catasto il fabbricato è identificato al foglio 10, particella n. 990, sub 1, 2 e 3.

4 - Documentazione catastale.

Le registrazioni catastali sono intestate a uno o entrambi i genitori del fallito. Per eseguire le volture occorrono gli atti di proprietà, la cui consegna deve essere disposta dal Giudice.

Allego:

- copia legale dei certificati catastali delle unità:
 - **A**, f.4 n.1080 sub 1 (partita n. 14685);
 - **A**, f.4 n.1514;
 - **B**, f.4 n. 17 sub 3 (copia non legalizzata);
 - **C**, f.10 n. 990 sub 1, 2 e 3;
- copia legale delle planimetrie delle unità:
 - **C**, f.10 n. 990 sub 1;
 - **C**, f.10 n. 990 sub 2;
 - **C**, f.10 n. 990 sub 3;
- copia legale degli stralci di mappa dai fogli:
 - **A**, **B**, f.4;
 - **C**, f.10.

5 - Conformità alle concessioni edilizie.

A S. Giuseppe Vesuviano è vigente un Piano Regolatore Generale adottato nel 1979 e approvato dalla Giunta Regionale nel 1983. Suddivide il territorio in ambiti per cui dà diverse prescrizioni.

Il terreno **A** e la stalla **B** ricadono nell'ambito 3, che dà un indice di edificabilità di 0,23 mc/mq, ma è assoggettato alla redazione di Piani Particolareggiati esecutivi, in mancanza dei quali è vietata ogni edificazione.

Il fabbricato **C** ricade nell'ambito 5, che ha queste stesse prescrizioni e divieti.

Agli atti del Comune non risultano concessioni a costruire rilasciate a nome del fallito o dei suoi genitori.

In assenza di concessioni o autorizzazioni sono da ritenere legittime le costruzioni anteriori alla promulgazione della legge urbanistica 17-8-1942 n. 1150.

Il terreno **A** è tuttora ineditato.

La stalla **B** è una vecchia costruzione, verosimilmente precedente il 1942.

Il fabbricato **C** ha subito recenti interventi di manutenzione su strutture vecchie, che possono essere precedenti al 1942.

In ogni caso, i beni sono accatastati, cosa che non sarebbe potuta avvenire se non fossero in regola con le norme urbanistiche, ai sensi della legge 28-2-1985 n.47.

Ritengo quindi che le costruzioni in esame siano conformi alle norme urbanistiche.

6 - Detenzione degl'immobili.

Tutti gl'immobili considerati (**A**, **B**, e **C**) sono detenuti dal fallito.

7 - Valore degl'immobili.

Il criterio di valutazione adottato è una stima sinteticocomparativa della consistenza di beni in questione. Sono state interpellate alcune agenzie immobiliari cittadine, per rilevare i prezzi unitari correnti per vendite di immobili simili in zone equivalenti.

I. Localizzazione.

- **A. Il terreno.** La zona di via Astalonga (o Scopari) è una buona zona agricola che negli ultimi decenni, sia pure in modo caotico e quasi sempre illegale, si è assai urbanizzata. La vicina via Zabatta segna il limite del Parco Nazionale del Vesuvio: siccome il terreno in questione si trova a valle della strada, è escluso dal parco. Questo comporta una valutazione di mercato maggiore, per l'assenza di vincoli gravosi per lo sfruttamento economico dell'area e, in particolare per l'edificazione.
- **B. La stalla.** Per la zona in cui si trova la stalla valgono le considerazioni fatte sopra per il terreno.
- **C. Il fabbricato.** Via S. Maria della Scala è una strada lunga e stretta che percorre un vallone lungo il quale si trovavano diversi piccole borgate, oggi riunite dalla solita edilizia disordinata. Sul mercato immobiliare non è considerata zona di pregio, per il suo carattere molto popolare, la lontananza dal centro e la difficoltà di raggiungerla in automobile.

II. Consistenza.

- **A. Il terreno** misurava mq 2050 fino al recente esproprio per pubblica utilità. Questo ha riguardato un'area trapezoidale nell'angolo nord-ovest, dell'area approssimativa (per le difficoltà del terreno e di accesso nell'area del palazzetto, le misurazioni sono state fatte sulla mappa catastale) di mq 213. Rimane perciò un'area effettiva di mq 1837 circa.

Il terreno è in gran parte coltivato a nocciolo (di classe 2, secondo il catasto); fa eccezione una parte che, in anni passati,

fu destinata ad altri usi non agricoli, ma che è comunque in tutto simile al resto e può essere nuovamente piantumata.

- **B. La stalla** misura circa 16 mq. E' in condizioni statiche men che mediocri e pessime condizioni locative. Un fattore di riduzione del valore di mercato è l'impossibilità, nelle condizioni attuali, di destinare il locale ad autorimessa.
- **C. Il fabbricato.** Se ne è eseguito il rilievo completo, e nel seguito se ne danno le superfici, ambiente per ambiente. Per tener conto delle superfici e degli ambienti che non costituiscono superficie utile abitabile, si sono introdotte delle percentuali di ragguglio, secondo i criteri che seguono, stabiliti sentendo gli orientamenti di diverse agenzie immobiliari cittadine.

Per la terrazza questa percentuale può essere considerata pari al 30%, per la cantina anche del 20%. Data la presenza della porta carraia, però, quest'ultima potrebbe essere adoperata come autorimessa, se solo fosse pavimentata, e in tal caso il suo valore salirebbe al 50% della s.u.a.. Si ritiene perciò di valutarla prudentemente al 40%. La stessa riduzione si applica ai disimpegni e ai servizi al piano terra, che sembrano strettamente connessi con la cantina, e hanno finiture precarie. L'altro ambiente al piano terra, che è l'unica cucina della casa, ed è direttamente collegata al resto con la scala a chiocciola, non è valutata al 100% per la mancanza di una presa diretta di luce, che ne riduce l'abitabilità, ed è quindi valutata al 50%. L'ammezzato è considerato come un ambiente non abitabile, perché è alto appena m 1,95 e non è chiuso verso il sottostante tinello; è valutato quindi al 30%.

Si è così compilata la seguente tabella, da cui si ricava la valutazione analitica e complessiva dell'immobile.

piano	descrizione	superficie reale	ragg. %	superficie raggugliata
terra	cucina	24,84	50	12,42
terra	cantina	25,25	40	10,10
terra	bagno e disimpegni	12,00	40	4,80
primo	terrazza e scala d'ingresso	13,91	30	41,73
primo	ingresso - soggiorno	25,85	100	25,85
primo	camera da letto	26,26	100	26,26
primo	tinello	17,02	100	17,02
primo	bagno	4,37	100	4,37
primo	ripostiglio	4,37	100	4,37

primo	camera	15,91	100	15,91
ammezzato	camera	9,05	30	2,71
TOTALE				165,54

III. Indagini e ricerche di mercato

Il valore di mercato dei beni in questione è stato stabilito tenendo conto di diversi fattori.

- Il terreno non è sottoposto ai vincoli del Parco Nazionale del Vesuvio.
- L'accesso al terreno avviene direttamente da una strada pubblica, anche se non asfaltata.
- La zona del terreno ha avuto un'urbanizzazione, anche se spontanea e spesso illegale.
- La stalla è in cattive condizioni.
- Si presta difficilmente ad altri usi.
- Il fabbricato si trova in una zona urbanizzata ma lontana e mal collegata al centro cittadino.
- E' una zona con cattiva qualità architettonica e di servizi.
- Il fabbricato è stato ristrutturato di recente.
- Molti dettagli, anche strutturali, non sono "a regola d'arte".

Per immobili di questo tipo, le agenzie interpellate concordano sulle seguenti valutazioni medie, con piccoli scostamenti:

- A. Per il terreno:** 50.000 £/mq;
B. Per la stalla: 400.000 £/mq;
C. Per il fabbricato: 1.400.000 £/mq.

IV. Stima.

Per le considerazioni svolte, gl'immobili vengono stimati come risulta nella seguente tabella:

bene stimato	superficie mq	valore £/mq	stima £
A. Terreno	1837,00	50.000	91.850.000
B. Stalla	16,00	400.000	6.400.000
C. Fabbricato	165,54	1.400.000	231.756.000
TOTALE (in cifra tonda)			330.000.000

Pertanto, esprimo il parere che alle unità immobiliari in argomento possa essere attribuito il valore di mercato di £ 330.000.000 (lire trecentotrentamiliardi).

8 - Indicazioni riassuntive.

La presente consulenza si riferisce ai seguenti beni immobili.

- A. Terreno del valore stimato di £ 91.850.000, ubicato in località Zabatta, confinante con le particelle n. 22, 633, 680 e 200 e strada poderale, riportato in catasto al foglio 4, particelle n. 1080 e 1514, di proprietà di per provenienza ereditaria al 50% in comproprietà con la sorella .
- B. Porzione di fabbricato rurale del valore stimato di £ 6.400.000, ubicata in via Zabatta, confinante con l'aia comune (particella n. 631 del f. 4) e con proprietà , riportato in catasto al foglio 4, particella n. 17, sub 3, di proprietà di per provenienza ereditaria al 50% in comproprietà con la sorella .
- C. Fabbricato del valore stimato di £ 231.756.000, ubicato in via S. Maria della Scala n. 215, confinante con la via pubblica, e le proprietà Nappo Angela e Boccia Antonio, riportato in catasto al foglio 10, particella n. 990, sub 1, 2 e 3, di proprietà di per provenienza ereditaria al 50% in comproprietà con la sorella .

9 - Conclusioni: risposte ai quesiti.

- I luoghi corrispondono al titolo di provenienza trascritto.
- Gl'immobili sono di proprietà del fallito al 50%.
- La descrizione dei beni è data al capitolo 3.
- Di tutti i beni dev'essere fatta voltura catastale. Per questo occorrono gli atti di proprietà, la cui acquisizione dev'essere disposta dal giudice.
- Le costruzioni non hanno concessioni o licenze edilizie; a mio parere sono precedenti alle leggi che le istituivano.
- Tutti i beni sono detenuti dal fallito.
- Le indicazioni riassuntive richieste sono contenute al capitolo 8.

Elenco degli allegati

- All.1.1 - Ispezione Ipotecaria alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli.
- All.1.2 - Certificato catastale della particella al f.4, n.1080 del comune di S. Giuseppe V..
- All.1.3 - Certificato catastale della particella al f.4, n.1514 del comune di S. Giuseppe V..
- All.1.4 - Consultazione catastale della particella al f.4, n.17, sub 3 del comune di S. Giuseppe V..
- All.1.5 - Certificato catastale della particella al f.10, n.990, sub 1, 2 e 3 del comune di S. Giuseppe V..
- All.1.6 - Planimetria catastale della particella al f.10, n.990, sub 1 del comune di S. Giuseppe V..
- All.1.7 - Planimetria catastale della particella al f.10, n.990, sub 2 del comune di S. Giuseppe V..
- All.1.8 - Planimetria catastale della particella al f.10, n.990, sub 3 del comune di S. Giuseppe V..
- All.1.9 - Estratto di mappa catastale del f.4 del comune di S. Giuseppe V., contenente le particelle n.1080, 1514 e 17.
- All.1.10 - Estratto di mappa catastale del f.10 del comune di S. Giuseppe V., contenente la particella n.990.
- All.1.11 - Specifica delle competenze tecniche.

Fotografie

- Foto 1 - Terreno in località Zabatta. La strada podereale d'accesso.
- Foto 2 - Terreno in località Zabatta. L'accesso al fondo.
- Foto 3 - Terreno in località Zabatta. Nocciolo al confine est.
- Foto 4 - Terreno in località Zabatta. Nocciolo.
- Foto 5 - Terreno in località Zabatta. Nocciolo al confine ovest.
- Foto 6 - Terreno in località Zabatta. Zona lasciata incolta.
- Foto 7 - Terreno in località Zabatta. Confine col palazzetto dello sport.
- Foto 8 - Terreno in località Zabatta. Costruzioni nel lotto confinante a est.
- Foto 9 - Fabbricato rurale in via Zabatta. Aia comune davanti all'ingresso.
- Foto 10 - Fabbricato rurale in via Zabatta. Prospetto sull'aia comune.
- Foto 11 - Fabbricato in via S. Maria della Scala. La strada.
- Foto 12 - Fabbricato in via S. Maria della Scala. La scala d'ingresso.
- Foto 13 - Fabbricato in via S. Maria della Scala. Il portico con la terrazza sul davanti.
- Foto 14 - Fabbricato in via S. Maria della Scala. La porta carraia al piano terra.