

COPIA
Avv. DE CIAHRS

ing. Maurizio Delli Carri

TRIBUNALE di BENEVENTO
Sezione Civile

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Causa: Curatela Fallimentare (dott. M.Silvestri)
contro

DEPOSITATI IN CANCELLERIA
Benevento, 29 GEN. 2007
Il Collaboratore di Cancelleria

R.G. n° 1106/04
G.I. Dr.ssa Giuliano

TRIBUNALE di BENEVENTO

Sezione Civile

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Nell'udienza del 15/02/2005, il sottoscritto ing. Maurizio Delli Carri, n°798 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento, è stato nominato, Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella causa *dott. Marco Silvestri n.g. di Curatore Fallimentare* (della ditta [REDACTED] Fallimento n° 3/97; G.D. dr. F. De Risi) contro [REDACTED]

[REDACTED] al G.I. dr.ssa G. Giuliano con il seguente mandato:

<< 1. Individuare ed indicare esattamente i beni caduti in successione in morte del *de cuius*; 2. Valutare e stimare l'asse ereditario considerando le eventuali collazioni; 3. predisporre un progetto di divisione tra coeredi, tenendo conto dei frutti percepiti e delle spese sostenute dai possessori dei beni ereditati, indicando il valore di ogni singola quota e l'ammontare degli eventuali conguagli, predisponendo, infine, i relativi tipi di frazionamento >>.

Iter delle operazioni peritali

Dopo attento esame dei fascicoli di parte, il sottoscritto, ha iniziato le operazioni peritali il giorno **16/01/2007**, con il primo accesso ai luoghi di causa dopo averne dato avviso alle parti tramite lettera raccomandata a.r..

Il sopralluogo, tenutosi, inizialmente, in Morcone (BN), in contrada Piana n°1, è servito per individuare, prendere visione e rilevare (anche con documentazione fotografica) sia l'immobile che i terreni oggetto di causa.

Sono intervenuti al sopralluogo per parte attrice, il *dott. Marco Silvestri n.g. di Curatore Fallimentare* (della ditta [REDACTED]), il suo legale, avv. Ida De Ciampis, mentre, per parte convenuta, i sig.ri [REDACTED]

Dopo aver terminato le operazioni peritali in Morcone (BN), le stesse sono proseguite in Campolattaro (BN), presso l'abitazione (f. 12, p.lla 1142 sub1 e 2) della sig.ra [REDACTED] (moglie di [REDACTED])

Alle operazioni in Campolattaro, non ha preso parte il sig. [REDACTED] non essendo parte interessata a questi beni.

Le operazioni svolte in Campolattaro sono state le medesime di quelle svolte in precedenza a Morcone e, a causa dell'oscurità, sono state rinviate al giorno seguente quelle inerenti ai terreni con l'assenso dei presenti.

Il giorno **17/01/2007**, il sottoscritto, si è recato nuovamente in Campolattaro, presso l'abitazione (f. 12, p.lla 1142 sub1 e 2) della sig.ra [REDACTED]

(moglie di [redacted] per completare le operazioni peritali sui terreni in oggetto.

A questo sopralluogo, ha partecipato solo la sig.ra [redacted] (moglie di [redacted])

Altre due volte il sottoscritto si è recato sui luoghi, una volta a Morcone ed una volta a Campolattaro, per effettuare ricerche di mercato e reperire informazioni utile ai fatti di causa.

Così operando si sono concluse le operazioni peritali.

Risposte ai Quesiti

<< 1. Individuare ed indicare esattamente i beni caduti in successione in morte dei de cuius;; 2. Valutare e stimare l'asse ereditario considerando le eventuali collazioni; 3. predisporre un progetto di divisione tra coeredi, tenendo conto dei frutti percepiti e delle spese sostenute dai possessori dei beni ereditati, indicando il valore di ogni singola quota e l'ammontare degli eventuali conguagli, predisponendo, infine, i relativi tipi di frazionamento >>.

Lo scrivente ritiene di dover preliminarmente sottolineare che il presente scioglimento di comunioni di beni, è stato richiesto dalla curatela fallimentare (dott. Marco Silvestri n.q. di Curatore Fallimentare della ditta [redacted])

██████████ al fine di poter più agevolmente procedere alla vendita giudiziaria dei beni che il sottoscritto CTU assegnerà a ██████████ (al fallimento) nel progetto divisionale essendo risultati vani i tentativi di vendita sino ad oggi effettuati dal Tribunale Fallimentare.

Come riferito dal *dott. Marco Silvestri*, lo scioglimento della comunione e la rideterminazione dei valori venali degli immobili, consentirà una più agevole definizione della situazione fallimentare.

Le masse ereditarie da sciogliere sono due e precisamente:

1. Quella derivante dal decesso della sig.ra ██████████ che lascia eredi il figlio ██████████ ed il marito, in successive nozze ██████████ (al fallimento);

2. Quella derivante dal decesso della sig.ra ██████████ (decesso de ██████████ che lascia eredi i figli ██████████ ed il marito ██████████ (al fallimento);

1. Beni in Successione [REDACTED]

Descrizione massa ed individuazione catastale

-Fabbricato in Morcone (BN)

Fabbricato sito in Morcone alla contrada Piana n°1 (v. Foto 1 e 2), composto da un piano superiore (p.la 358 sub 2) ed uno inferiore (p.la 358 sub 1).

Il piano superiore, catastalmente individuato alla partita 1000697, **foglio n° 30 , p.la 358 sub 2** , cat. A/4 , classe 3, vani 5,5 , risulta di proprietà per 500/1000 [REDACTED]

[REDACTED] e la rimanente parte (500/1000) a [REDACTED]

Il suddetto fabbricato è sito in agro del Comune di Morcone, in zona a destinazione prettamente agricola, distante dal centro abitato, non collegato ad esso con mezzi pubblici, raggiungibile percorrendo l'esistente strada provinciale (Morcone-Sassinoro) posta a quota superiore al fabbricato stesso.

La sua realizzazione si fa risalire antecedentemente al 1967, e quindi privo di titolo autorizzativo ma non per questo ritenuto abusivo.

Recentemente l'esterno dell'immobile è stato mantenuto attraverso opere alcune opere di pitturazione esterna ma, i lavori non si sono conclusi risultando la proprietà ancora priva di pavimentazione nella sala soggiorno 1 e nell'adiacente stanza da letto 1, di qualche infisso esterno (Letto 1), di un completo impianto elettrico e di riscaldamento (v. Foto 3 e 4), di pitturazioni ecc.ecc., in definitiva, si nota la mancanza di quelle opere e rifiniture necessarie ad una corretta fruizione del bene .

L'unità al piano superiore (**p.lla 358 sub 2**) risulta composta dal un vano soggiorno 1 (mq 16,34), vano letto 2 (mq 16,34), vano letto 1 (mq 15,91), vano soggiorno 2 (mq 16,34, **Foto 6**), cucina (mq 9,80, **Foto 7**), ingresso (mq 3,36), disimpegno (mq 12,04) e w.c.(mq 3,92) per un totale complessivo di mq 94,99.

I suddetti vani hanno doppio ingresso direttamente dal terreno agricolo che ne costituisce pertinenza (**p.lla 359**), inoltre l'unità descritta, comunica con la sottostante porzione di fabbricato (**p.lla 358 sub 1**) attraverso una scala a chiocciola in acciaio in **foto 9**.

L'immobile non risulta dotato di impianti di gas e ENEL e presenta diffuse macchie di umidità e lesioni nelle strutture portanti in muratura, inoltre, le condizioni generali delle rifiniture interne presuppongono la necessità di un intervento di manutenzione (anche dal punto di vista statico) al fine di migliorare e rendere abitabile l'immobile, attualmente disabitato.

Per maggior chiarezza si rimanda alla planimetria di rilievo redatta dallo scrivente (**Allegato 1**), al rilievo fotografico (foto da 1 a 7) ed alla planimetria catastale di riferimento (**Allegato 2**).

-Fabbricato Rurale e Terreno in Morcone (BN)

Al Piano inferiore del fabbricato sopra descritto vi è una porzione di fabbricato rurale (**v.Foto 8**) identificato alla partita 27805 , **foglio 30** , **p.lla n°358 sub 1** , di proprietà  (500/1000) e  (500/1000).

La porzione di fabbricato rurale, dichiarata inagibile con ordinanza sindacale n° 11 del 21/03/97 (vedi ALL.TO 6 della CTU ing.Mario De Falco in atti) avendo la stessa subito gravi danni a seguito dell'evento sismico verificatosi il giorno 20/03/97, è annessa ad un terreno agricolo individuato catastalmente alla stessa partita 27805 , foglio n°30 , p.lla 359, qualità seminativo arborato, classe 3 , superficie mq 4763.

La porzione di fabbricato, riportata in Allegato 3, è composta da un vano grande di 24,75 mq (vano A1, Foto 10) comunicante con il vano scala a chiocciola (vano A2, v. Foto 9) di 6 mq oltre ad un altro vano esterno (vano A3 di mq 7) al fabbricato ma adiacente ad esso non comunicante con gli altri due vani (v. Allegato 3), per un totale di 37,75 mq.

I vani appena descritti sono da ritenersi dei depositi in condizione al rustico essendo privi di finiture ed impianti tecnologici.

Per quanto invece attiene al terreno (p.lla 359, in Foto 11), esso risulta prettamente agricolo, ricadendo in zona "E" territoriale omogenea agricola ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Morcone, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal locale U.T.C. (vedi ALL.TO 5 della CTU ing.Mario De Falco in atti). Gli indici significativi di tale zona sono i seguenti:

-If= 0,03 mc/mq per le abitazioni; -If= 0,07 mc/mq per le pertinenze; -If= 0,10 mc/mq per le stalle e simili.

Il terreno si presenta ad andamento sub pianeggiante ed è attualmente incolto, ed è proprio attraverso tale terreno che si raggiunge il fabbricato appena descritto dalla strada provinciale.

s q t

Per maggior chiarezza si rimanda, al rilievo fotografico ed agli Allegati 3 e 4.

Stima asse ereditario 1. [REDACTED]

Metodo di stima

Per la determinazione del valore degli immobili in oggetto, il sottoscritto CTU, ha adoperato il metodo della stima sintetica che è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con il bene da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire al bene oggetto di stima.

Così operando si ottiene una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia e ubicazionale, che permetterà di assumere per comparazione il probabile valore unitario da attribuire al bene da valutare.

Lo stesso procedimento si è adoperato per la ricerca del valore da attribuire al suolo agricolo, sempre tenendo conto dell'attuale situazione del terreno oggetto di stima e del mercato corrente nei comuni di Morcone e Campolattaro.

Vertical text on the right margin, possibly a page number or reference code.

Poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, nella determinazione del *più probabile valore di mercato* si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i succitati fattori, per giungere ad un valore a mq. o a mc. che possa essere esaustivo di tutti i richiamati "pregi" dell'immobile.

Una volta stabilito il valore unitario, si considera, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per lo sviluppo superficiale o volumetrico.

Le stesse indagini hanno portato alla conoscenza di un valore unitario di mercato per immobili analoghi al nostro così stimati :

In **Morcone**, per i fabbricati destinati a civile abitazione **£. 400.000** al mq., per i fabbricati rurali destinati a depositi **£. 250.000** al mq., per i terreni **£. 3500** al mq. considerando ovviamente, le pessime condizioni di conservazione architettonica e statica degli'immobili e la loro collocazione in zona prettamente agricola e periferica, mentre per il terreno, la collocazione e la classificazione (seninativo).

Stima degli'immobili

- Unità per civile abitazione ubicata al piano superiore del fabbricato in questione, catastalmente identificata con la **partita 1000697, foglio n° 30 , p.lla 358 sub 2** , cat. A/4, di mq 94,99.

Valore di mercato = 94,99 mq x 400.000 £/mq = lire 37.996.000.

- S. O. 7
- Unità rurale, ubicata al piano inferiore del fabbricato in questione, catastalmente identificata con la **partita 27805**, foglio **30**, p.lla n°358 sub 1 di 37,75 mq.

Valore di mercato = 37,75 mq x 250.000 £/mq = lire 9.437.500.

- Terreno agricolo individuato catastalmente alla **partita 27805**, foglio n°30, p.lla **359**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq 4763.

Valore di mercato = 4763 mq x 3.500 £/mq = lire 16.670.500

In definitiva, il valore di mercato della massa ereditaria I. [REDACTED] ammonta a lire 64.104.000 pari ad Euro 33.106,95

Spettano ai due eredi [REDACTED] 50% e [REDACTED] 50%) rispettivamente lire 32.052.000 pari ad Euro 16.553,48.

Non Cont

Progetto di divisione

Per garantire agli eredi un progetto divisionale che distribuisca in maniera equilibrata i beni della massa e riduca al minimo i conguagli in danaro, è possibile predisporre il seguente progetto divisionale:

A [redacted] anno,

- 53,50 mq dell'unità abitativa al piano superiore (p.lla 358 sub 2) come meglio individuato sull'Allegato 4 alla lettera A per un valore di lire **21.400.000;**
- Tutta la sottostante e comunicante (tramite la scala a chiocciola) p.lla n°358 sub 1, di 37,75 mq, per un valore di lire **9.437.500.;**
- Porzione del terreno (partita 27805, foglio n°30) della p.lla 359 individuata sull'Allegato 4 con la lettera A estesa 347 mq circa per un valore di lire **1.214.500.**

Totale quota assegnata lire 32.052.000 pari ad Euro 16.553,48 e nessun conguaglio.

Si accederà alle proprietà assegnate, dalla stradina esistente sulla restante p.lla 359/B con l'imposizione di un diritto di passaggio, invece, sull'area destinata a deposito bombolone del gas, vi sarà un diritto d'uso in favore della porzione d'abitazione assegnata al Narciso.

A [redacted] (al fallimento) vanno,

- 41,49 mq dell'unità abitativa al piano superiore (p.lla 358 sub 2) come meglio individuato sull'Allegato 4 alla lettera B per un valore di lire **16.596.000;**

- s.a.i.d.
- Porzione del terreno (partita 27805, foglio n°30) della p.lla 359 individuata sull'Allegato 4 con la lettera B estesa 4.416 mq circa per un valore di lire 15.456.000.

Totale quota assegnata lire 32.052.000 pari ad Euro 16.553,48 e nessun conguaglio.

Sulla porzione di terreno (p.lla 359/B) individuata dal tratteggio sull'Allegato 4 vi è diritto di passaggio per accedere al fabbricato e vi è diritto d'uso sull'area destinata a deposito bombolone del gas da parte di [REDACTED]

2. Beni in Successione [REDACTED]

Preliminarmente si ritiene di sottolineare che rispetto alla CTU (a firma dell'ing. Mario De Falco) fatta eseguire dal Giudice Delegato (dott. De Risi) non compariranno, ovviamente, nella presente relazione i seguenti beni di proprietà (al 100% [REDACTED] (già al fallimento):

- **Fabbricato** (sito alla Via Molise in Campolattaro in Foto 13) catastalmente individuato alla partita 331 , foglio 12, p.lla n°1142 sub 2 , categoria C/2 , classe 2 , consistenza 120 mq, rendita L.288.000 in capo a [REDACTED] diritti di proprietà , per 1000/1000 a [REDACTED]

- **Il deposito annesso** (alla p.lla n°1142 sub 2, in Foto 13, 14, 15) eseguito con sistema costruttivo in metallo e copertura in lastre di cemento amianto, a pianta rettangolare dalle dimensioni pari a ml 9,25 x 11,20. Esso presenta una copertura inclinata che da luogo a due altezze pari a ml 4 in corrispondenza del lato in aderenza con il fabbricato ; pari a ml3 per il lato opposto a quello in aderenza. Tale immobile ricade in parte anche nella particella n° 478 di cui al foglio n° 12 di cui si dirà in seguito.

- **Fabbricato** (demolito) catastalmente individuato alla partita 331 , **foglio 9, p.lla n°470 sub 2**, categoria A/6, classe 1 , consistenza 2 vani , rendita L.90.000 allo stato, come risulta dalla certificazione rilasciata allo scrivente dal Comune di Campolattaro , “...**risulta area di sedime di fabbricato danneggiato dal sisma del 21/08/1962 e pertanto demolito** . Per la ricostruzione in altro sito del suddetto fabbricato avvenuta sulla particella n.1142 del Fog. N.12 è stato rilasciato dal Provveditorato alle OO.PP. di Napoli contributo dello Stato con Decreto n. 60092 del 30/10/1964 , ai sensi della Legge 05.10.1962 , n. 1431 e s.m.i.” e l’area, con delibera di C.C. n°64 (Piano di Acquisizione al patrimonio Comunale), passava al patrimonio comunale, secondo quanto previsto dal comma 5 dell’art.6 della legge 1431/62.
L’acquisizione della particella n°470/2 del foglio n°9, per l’importo stimato dal Comune di Capolattaro in L. 400.200 (con riferimento al valore dell’area alla data del 21/08/1962) che sarà versato a perfezionamento formale della procedura di acquisizione .

- **Terreno** in agro di Campolattaro , catastalmente individuato alla partita 2626 , **foglio 12 , p.lla n° 477**, seminativo, classe 2 , 2060 mq , reddito dominicale L.12.360 , reddito agrario L.16.480, in capo a XXXXXXXXXX

Per quanto già specificato con la Curatela Fallimentare e l'avv. De Ciampis, lo scrivente, non può esimersi dal far notare che le valutazioni riportate nella CTU (a firma dell'ing. Mario De Falco), del fabbricato (**p.lla n°1142 sub 2**) in Via Molise (lire 85.487.070) e del contiguo capannone (lire 43.600.788) risultano sovrastimate in riferimento al mercato immobiliare della zona (il mercato immobiliare nel paese di Campolattaro è di per se statico e la zona dei fabbricati oggetto di stima è anche esterna al paese di qualche Km) ed in quanto (v. Allegato 5) :

Il Capannone (v. Foto 13, 14, 15) , corpo aggiunto al fabbricato al piano seminterrato, non è conforme alle norme tecniche per le costruzioni (precarietà statica) e, la copertura, in lastre di cemento-amianto, deve essere bonificata da ditte specializzate (effetti dannosi sulla salute) con alti costi che inevitabilmente ne riducono il valore di mercato che lo scrivente ritiene essere di circa **25.000.000** di lire a fronte dei 43.600.788 stimati;

Il Fabbricato, individuato con la **p.lla n°1142 sub 2**, oltre ad essere un seminterrato, non è completo di finiture (pavimenti, pitturazione, impianto idrico e di riscaldamento, v. foto 20, 21), ha solo una finestra e un lucernaio (v. Foto 12 e 13) e risulta essere impegnato dalle tubazioni dell'impianto di riscaldamento del piano superiore (**p.lla n°1142 sub 1**), per cui, tale caratteristiche negative, inevitabilmente, ne riducono il valore di mercato che lo scrivente ritiene essere di circa **72.936.000** di lire a fronte dei 85.487.070 stimati (v. Allegato 5);

Descrizione massa ed individuazione catastale

-Fabbricato in Campolattaro (BN) (v.Allegato 6)

Fabbricato catastalmente individuato alla partita 1000078, **foglio 12, p.lla n°1142 sub 1**, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita L.675.000 di proprietà di [REDACTED] (per 167/1000) [REDACTED] (per 167/1000) e [REDACTED] (per 666/1000).

Il fabbricato è sito alla Via Molise (v. foto 12 e 13), e costituisce piano terra di un più ampio edificio che si compone di un piano terra ed un piano seminterrato (indicato in catasto con la p.lla 1142/2 di cui ai punti precedenti).

Tale immobile, attualmente occupato dal Sig. [REDACTED] unitamente alla propria famiglia, si compone dei seguenti vani: vano ingresso mq 12,04; soggiorno mq 17,20 (v. foto 19); vano letto 1 mq 18,06 (v. foto 17); vano pranzo mq 12,60; cucina mq 14,70 (v. foto 18); vano letto 3 mq 11,76; vano letto 2 mq 16,80; disimpegno mq 16,24; w.c.mq 4,80 per un TOTALE di mq 124,20

La altezza interna netta è pari a ml 3,05, la struttura portante è in muratura di tufo, le finiture interne dell'immobile risultano quelle comuni agli edifici per civile abitazione. Il pavimento è realizzato con quadrotti in graniglia di marmo e le pareti risultano intonacate e dipinte con pittura lavabile. Il bagno risulta dotato di scaldabagno elettrico.

L'unità abitativa è dotata di un impianto di riscaldamento (termocamino v. foto 18) realizzato da [REDACTED] (valore 2500,00 €, pari a 4.840.675 lire) in epoca successiva alla CTU ing.De Falco (dopo il 19/02/2001).

La cucina è alimentata con bombole di gas, ed è dotata di infissi in legno. Nella restante parte dell'immobile gli infissi sono realizzati in alluminio. E' stata altresì riscontrata la presenza di una scala a chiocciola, in ferro, che collega l'immobile in oggetto con il sottostante piano seminterrato e il soprastante sottotetto non abitabile. Nel complesso le condizioni di conservazione- manutenzione dell'edificio appaiono discrete.

L'accesso al fabbricato avviene mediante l'area antistante il fabbricato (sempre in catasto p.lla 1142 a cui è annesso il fabbricato di cui trattasi) la quale presenta una sistemazione con ingresso carrabile sulla strada comunale, giardino con aiuole investendo anche la p.lla n°478 di cui al foglio n°12.

Sul lato sinistro del fronte principale vi è una rampa carrabile che collega la p.lla 1142 alla retrostante p.lla 477 la quale risulta adibita a piazzale pavimentato in cls a servizio dell'accesso al piano seminterrato. Per maggior chiarezza si veda il rilievo fotografico e i rilievi planimetrici di cui all'Allegato 6.

-Terreno in Campolattaro (BN)

(per i Terreni v. Allegati 7 e 8)

Terreno in agro di Campolattaro, catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 12, p.lla n° 1088, pascolo arborato, classe 1, 1000 mq, reddito dominicale L.2.500, reddito agrario L.1000, di proprietà [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3 e [redacted] per 1/3.

L.S.G.

Dal punto di vista urbanistico, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campolattaro , tale p.lla ricade , ai sensi del vigente P.R.G. in zona "E" a destinazione agricola (ALL.TO 12 della CTU ing.De Falco), con indice di fabbricabilità fondiario per le abitazioni pari a 0,03 mc/mq per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri; per le pertinenze 0,03 per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri ; per le pertinenze agricole al predetto If pari a 0,03 può aggiungersi l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq.

-Terreno in Campolattaro (BN)

Terreno in agro di Campolattaro , catastalmente individuato alla partita 5088 , foglio 12 , p.lla n° 481 , pascolo arborato , classe 1 , 330 mq , reddito dominicale L.825 , reddito agrario L.330, di proprietà [REDACTED] per 1/3; [REDACTED] per 1/3 e [REDACTED] per 1/3.

Dal punto di vista urbanistico , come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campolattaro , tale p.lla ricade , ai sensi del vigente P.R.G. in zona "E" a destinazione agricola , con indice di fabbricabilità fondiario per le abitazioni pari a 0,03 mc/mq per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri; per le pertinenze 0,03 per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri ; per le pertinenze agricole al predetto If pari a 0,03 può aggiungersi l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq

-Terreno in Campolattaro (BN)

Terreno in agro di Campolattaro , catastalmente individuato alla partita 5088 , foglio 12 , p.lla n° 478 , seminativo, classe 2 , 620 mq , reddito dominicale L.3720 , reddito agrario L.4960 , di proprietà [redacted] per 1/3 [redacted] per 1/3 e [redacted] per 1/3.

Dal punto di vista urbanistico , come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campolattaro , tale p.lla ricade , ai sensi del vigente P.R.G. in zona "E" a destinazione agricola , con indice di fabbricabilità fondiario per le abitazioni pari a 0,03 mc/mq per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri; per le pertinenze 0,03 per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri ; per le pertinenze agricole al predetto If pari a 0,03 può aggiungersi l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq.

-Terreno in Campolattaro (BN)

Terreno in agro di Campolattaro, catastalmente individuato alla partita 5089, foglio 14 , p.lla n° 106, seminativo, classe 1 , 2630 mq , reddito dominicale L.26.300 , reddito agrario L.21.040, di proprietà [redacted] per 167/1000; [redacted] per 167/1000 e [redacted] per 666/1000.

Dal punto di vista urbanistico , come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campolattaro , tale p.lla ricade , ai sensi del vigente P.R.G. in zona "E" a destinazione agricola , con indice di fabbricabilità fondiario per le abitazioni pari a 0,03 mc/mq per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01

1501 d

per gli altri; per le pertinenze 0,03 per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri ; per le pertinenze agricole al predetto If pari a 0,03 può aggiungersi l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq.

-Terreno in Campolattaro (BN)

Terreno in agro di Campolattaro , catastalmente individuato alla partita 5088 , foglio 14 , p.lla n° 98, seminativo, classe 2 , 1840 mq , reddito dominicale L.11.040 , reddito agrario L.14.720, di proprietà [redacted] per 1/3; [redacted] per 1/3 e [redacted] per 1/3.

Dal punto di vista urbanistico, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campolattaro , tale p.lla ricade , ai sensi del vigente P.R.G. in zona "E" a destinazione agricola , con indice di fabbricabilità fondiario per le abitazioni pari a 0,03 mc/mq per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri; per le pertinenze 0,03 per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri ; per le pertinenze agricole al predetto If pari a 0,03 può aggiungersi l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq.

-Terreno in Campolattaro (BN)

Terreno in agro di Campolattaro , catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 14 , p.lla n° 100, seminativo, classe 2 , 1960 mq , reddito dominicale L.11.760 , reddito agrario L.15.680, di proprietà [redacted] per 1/3; [redacted] per 1/3 e [redacted] per 1/3.

15018

Dal punto di vista urbanistico , come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campolattaro , tale p.lla ricade , ai sensi del vigente P.R.G. in zona "E" a destinazione agricola , con indice di fabbricabilità fondiario per le abitazioni pari a 0,03 mc/mq per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri; per le pertinenze 0,03 per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri ; per le pertinenze agricole al predetto If pari a 0,03 può aggiungersi l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq.

-Terreno in Campolattaro (BN)

Terreno in agro di Campolattaro , catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 14 , p.lla n° 107, seminativo, classe 1, 5180 mq, reddito dominicale L.51.800, reddito agrario L.41.440, di proprietà [redacted] per 1/3; [redacted] per 1/3 e [redacted] per 1/3.

Dal punto di vista urbanistico , come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campolattaro , tale p.lla ricade , ai sensi del vigente P.R.G. in zona "E" a destinazione agricola , con indice di fabbricabilità fondiario per le abitazioni pari a 0,03 mc/mq per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri; per le pertinenze 0,03 per gli imprenditori agricoli a titolo principale e 0,01 per gli altri ; per le pertinenze agricole al predetto If pari a 0,03 può aggiungersi l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq

Stima asse ereditario 2. [REDACTED]

Metodo di stima

Per la determinazione del valore degli immobili in oggetto, il sottoscritto CTU, ha adoperato il metodo della stima sintetica che è lo stesso metodo adoperato per la valutazione dei beni della *massa 1.*, in Morcone al quale, per brevità si rimanda.

Le stesse indagini hanno portato alla conoscenza di un valore unitario di mercato per immobili analoghi al nostro così stimati :

In **Campolattaro**, per i fabbricati destinati a civile abitazione **£. 850.000** al mq., per i fabbricati destinati a depositi **£. 600.000** al mq., per i terreni **£. 7.745** considerando ovviamente, le condizioni di conservazione architettonica e statica degli immobili e la loro collocazione in zona prettamente agricola e periferica rispetto al paese, mentre per i terreni, la collocazione.

Stima degli immobili (v. Allegato 10)

- **Fabbricato** catastalmente individuato alla partita 1000078, foglio 12, p.lla n°1142 sub 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita L.675.000 di proprietà di [REDACTED] (per 167/1000), [REDACTED] (per 167/1000) e [REDACTED] (per 666/1000).

Valore di mercato = 124,2 mq x 850.000 £/mq = lire 150.570.000 ai quali vanno detratte le migliorie (termocamino valore di mercato lire 4.840.675) per cui restano in massa **lire 100.729.325** così suddivise a:

[REDACTED] lire 67.152.883 (i 2/3);

[REDACTED] lire 16.788.221 ciascuno (1/6 e 1/6).

- 150.10
- **Terreno in agro di Campolattaro**, catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 12, p.lla n° 1088, pascolo arborato, classe 1, 1000 mq, reddito dominicale L.2.500, reddito agrario L.1000, di proprietà [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3 e [redacted] per 1/3.

Valore di mercato = 1000 mq x 7.745 £/mq = **lire 7.745.000** così suddivise, a:

[redacted] lire 2.581.667 ciascuno (1/3, 1/3, 1/3).

- **Terreno in agro di Campolattaro**, catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 12, p.lla n° 481, pascolo arborato, classe 1, 330 mq, reddito dominicale L.825, reddito agrario L.330, di proprietà [redacted] per 1/3; [redacted] per 1/3 e [redacted] per 1/3.

Valore di mercato = 330 mq x 7.745 £/mq = **lire 2.555.850** così suddivise, a:

[redacted] lire 851.950 ciascuno (1/3, 1/3, 1/3).

- **Terreno in agro di Campolattaro**, catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 12, p.lla n° 478, seminativo, classe 2, 620 mq, reddito dominicale L.3720, reddito agrario L.4960, di proprietà [redacted] per 1/3; [redacted] per 1/3 e [redacted] per 1/3.

Valore di mercato = 620 mq x 7.745 £/mq = **lire 4.801.900** così suddivise, a:

[redacted] lire 1.600.633 ciascuno (1/3, 1/3, 1/3).

- **Terreno in agro di Campolattaro**, catastalmente individuato alla partita 5089, foglio 14, p.lla n° 106, seminativo, classe 1, 2630 mq, reddito dominicale L.26.300, reddito agrario L.21.040, di proprietà [redacted] per 167/1000; [redacted] per 167/1000 e [redacted] per 666/1000.

Valore di mercato = 2630 mq x 7.745 £/mq = **lire 20.369.350** così suddivise, a:

██████████ lire **13.579.567** (i 2/3);

██████████ lire **3.394.892** ciascuno (1/6 e 1/6).

- **Terreno** in agro di Campolattaro, catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 14, p.lla n° 98, seminativo, classe 2, 1840 mq, reddito dominicale L.11.040, reddito agrario L.14.720, di proprietà ██████████ per 1/3; ██████████ per 1/3 e ██████████ per 1/3.

Valore di mercato = 1840 mq x 7.745 £/mq = **lire 14.250.800** così suddivise, a:

██████████ lire **4.750.267** ciascuno (1/3, 1/3, 1/3).

- **Terreno** in agro di Campolattaro, catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 14, p.lla n° 100, seminativo, classe 2, 1960 mq, reddito dominicale L.11.760, reddito agrario L.15.680, di proprietà ██████████ per 1/3; ██████████ per 1/3 e ██████████ per 1/3.

Valore di mercato = 1960 mq x 7.745 £/mq = **lire 15.180.200** così suddivise, a:

██████████ lire **5.060.067** ciascuno (1/3, 1/3, 1/3).

- **Terreno** in agro di Campolattaro, catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 14, p.lla n° 107, seminativo, classe 1, 5180 mq, reddito dominicale L.51.800, reddito agrario L.41.440, di proprietà ██████████ per 1/3; ██████████ per 1/3 e ██████████ per 1/3.

Valore di mercato = 5180 mq x 7.745 £/mq = **lire 40.119.100** così suddivise, a:

██████████ lire **13.373.033** ciascuno (1/3, 1/3, 1/3).

Sommando i valori dei beni della massa si ha un totale di lire 205.751.525;

-Spettano a [REDACTED] una quota di lire 108.950.067;

-Spettano a [REDACTED] una quota di lire 48.400.730;

-Spettano a [REDACTED] una quota di lire 48.400.730.

v. Allegato 10

Progetto di divisione

Per garantire agli eredi un progetto divisionale che distribuisca in maniera equilibrata i beni della massa e riduca al minimo i conguagli in danaro, è possibile predisporre il seguente progetto divisionale (v. Allegato 9):

X A [REDACTED] (al fallimento) vanno i seguenti beni in Campolattaro:

- **Terreno, catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 12 , p.lla n° 1088. Valore di mercato = lire 7.745.000**
- **Terreno, catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 12 , p.lla n° 481. Valore di mercato = lire 2.555.850**
- **Terreno, catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 12 , p.lla n° 478 Valore di mercato = lire 4.801.900**
- **Terreno, catastalmente individuato alla partita 5089, foglio 14 , p.lla n° 106 Valore di mercato = lire 20.369.350**

- 350
- **Terreno, catastalmente individuato alla partita 5088 , foglio 14 , p.lla n° 98**
Valore di mercato = lire 14.250.800

 - **Terreno, catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 14 , p.lla n° 100**
Valore di mercato = lire 15.180.200

 - **Terreno, catastalmente individuato alla partita 5088, foglio 14 , p.lla n° 107**
Valore di mercato = lire 40.119.100

Totale quota assegnata lire 105.022.200 pari ad Euro 54.239,44.

A [REDACTED] vanno i seguenti beni in Campolattaro:

- **Fabbricato con pertinenze, catastalmente individuato alla partita 1000078,**
foglio 12, p.lla n°1142 sub 1, Valore di mercato = lire 100.729.325

Totale quota assegnata lire 100.729.325 pari ad Euro 52.022,35

REDITORIA

CONGUAGLI

Quota Spettante all'erede.	Valore beni assegnati.	Conguaglio
████████████████████ £ 108.950.067	£ 105.022.200 (€ 54.239,44)	avere £ 3.927.867 (€ 2.028,57)
████████████████████ £ 96.801.460	£ 100.729.325 (€ 52.022,35)	dare £ 3.927.867 (€ 2.028,57)

(v. Allegato 9)

Ritenendo di aver assolto al mandato conferito, rassegno la presente, restando a disposizione dell'Ill.mo G.I. qualora dovesse ritenere opportuno richiedere delucidazioni in merito alla consulenza prodotta.

Benevento 28/01/2007

Il C.T.U.
ing. Maurizio Delli Carri