



---

*Indice*

<b>Allegati.....</b>	<b>5</b>
<b>1 Premessa.....</b>	<b>8</b>
1.1 Affidamento dell’incarico.....	8
1.2 Formulazione dei quesiti .....	8
1.3 Inizio operazioni peritali, nomina dei C.T.P. ed accertamenti eseguiti.....	9
1.4 Operazioni svolte durante l’espletamento della consulenza.....	9
<b>2 Analisi dei quesiti.....</b>	<b>10</b>
2.1 Principi perseguiti e metodologia applicata.....	10
2.2 Individuare con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere .....	10
2.2.1 Provenienza dei beni personali del de cuius XXXXXXXXXXXXXXX.....	10
2.2.2 Provenienza dei beni personali della de cuius XXXXXXXXXXXX .....	11
2.2.3 Provenienza dei beni in comunione legale tra i de cuius XXXXXXXXXXXX .....	12
2.2.4 Modifiche apportate ai beni acquistati dai de cuius XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX	13
2.2.5 Individuazione dei beni della massa.....	14
2.2.6 Quadro riassuntivo dei beni della massa .....	17
2.2.7 Trascrizioni pregiudizievoli sui beni della massa.....	19
2.3 L’attuale appartenenza alle parti in causa dei beni individuati, specificando la misura di ciascuna quota spettante a XXXXXXXXX ed a XXXXXXXXX.....	25
2.4 Di descrivere dettagliatamente i beni stessi, con rappresentazione grafica ed ove necessario fotografica.....	38
2.4.1 1 – Fabbricato per civile abitazione senza riferimenti catastali, in luogo delle particelle <b>351, 352, 271/1, 271/2, 272/1, 272/2, 296/1 e 296/2</b> del foglio 2 del Comune di San Felice a Canello.....	39
2.4.2 2 – Fabbricato per civile abitazione costituito da appartamenti, garage e locale commerciale, censito alla particella <b>5121 (ex p.lla 417)</b> del foglio 11 del Comune di Santa Maria a Vico	42
2.4.3 3 – Terreno agricolo censito alla particella <b>230 (ex p.lla 230/A)</b> del foglio 4 del Comune di San Felice a Canello .....	46

2.4.4	<b>4</b> – Fabbricato censito al sub 1 della particella <b>169</b> del foglio 3 del Comune di San Felice a Canello .....	47
2.4.5	<b>5</b> – Fabbricato censito al sub 2 della particella <b>169</b> del foglio 3 del Comune di San Felice a Canello .....	48
2.4.6	<b>6</b> – Fabbricato censito al sub 2 della particella <b>178</b> del foglio 3 del Comune di San Felice a Canello .....	49
2.5	Di predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali possibili conguagli in denaro .....	50
2.5.1	Valore di mercato .....	51
2.5.2	Metodo di stima e fonti delle informazioni utilizzate.....	51
2.5.2.1	<i>Parametri e fonti di informazione per i beni ricadenti nel Comune di San Felice a Canello.....</i>	<i>51</i>
2.5.2.2	<i>Parametri e fonti di informazione per i beni ricadenti nel Comune di Santa Maria a Vico.....</i>	<i>52</i>
2.5.3	Valori di mercato dei beni della massa.....	52
2.5.4	Adeguamenti e correzione delle stime.....	60
2.5.5	Valore di mercato per ciascun bene della massa al netto delle decurtazioni .....	61
2.5.6	Quadro riassuntivo del valore della massa .....	63
2.5.7	Progetto di divisione <b>A</b> .....	64
2.5.8	Progetto di divisione <b>B</b> .....	69
2.6	Ove i beni non siano comodamente divisibili dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata ...	78
2.6.1	Valore di mercato .....	78
2.6.2	Metodo di stima e fonti delle informazioni utilizzate.....	78
2.6.2.1	<i>Parametri e fonti di informazione per i beni ricadenti nel Comune di San Felice a Canello.....</i>	<i>79</i>
2.6.2.2	<i>Parametri e fonti di informazione per i beni ricadenti nel Comune di Santa Maria a Vico.....</i>	<i>79</i>
2.6.3	Valori di mercato dei beni della massa.....	80
2.6.4	Adeguamenti e correzione delle stime.....	87
2.6.5	Predisposizione dei lotti per la vendita dei beni della massa.....	88

---

2.7 Rilevare se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni ..... 93

**3 Osservazioni alla bozza dell’elaborato peritale ..... 95**

**4 Conclusioni Finali..... 96**

---

**ALLEGATI**

- 1.** Comunicazione del C.T.U. dell'inizio operazioni peritali del 11/10/2012;
- 2.** Comunicazione dell'Avv. Gian Luigi D'Amore del 18/10/2012;
- 3.** Richiesta di accesso agli atti al Comune di Santa Maria a Vico del 23/10/2012;
- 4.** Richiesta di accesso agli atti al Comune di San Felice a Canello del 23/10/2012;
- 5.** Certificato di morte di XXXXXXXXXX del 16/03/2005;
- 6.** Estratto dell'atto di matrimonio con l'annotazione del regime di separazione dei beni del 21/03/1990;
- 7.** Certificato di famiglia di XXXXXXXXXX del 15/11/2005;
- 8.** Ispezione ipotecaria sul de cuius XXXXXXXXXX dal 1980 al 2013;
- 9.** Ispezione ipotecaria sulla de cuius XXXXXXXXXX dal 1980 al 2013;
- 10.** Visura catastale storica della particella 272 sub 1 del foglio 2 in San Felice a Canello;
- 11.** Nota di trascrizione del 03/05/1975 ai nn. 8476/7467 con atto di vendita del 14/04/1975;
- 12.** Visura catastale storica della particella 272 sub 2 del foglio 2 in San Felice a Canello;
- 13.** Visura catastale storica della particella 296 sub 1 del foglio 2 in San Felice a Canello;
- 14.** Visura catastale storica della particella 296 sub 2 del foglio 2 in San Felice a Canello;
- 15.** Visura catastale storica della particella 351 del foglio 2 in San Felice a Canello;
- 16.** Visura catastale storica della particella 5121 (ex 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
- 17.** Nota di trascrizione del 20/06/1980 ai nn. 13288/11998 con atto di vendita del 01/06/1980;
- 18.** Visura catastale storica della particella 230 (ex 230/A) del foglio 4 in San Felice a Canello;
- 19.** Nota di trascrizione del 03/05/1984 ai nn. 10409/9428;
- 20.** Visura catastale storica della particella 169 sub 1 del foglio 3 in San Felice a Canello;
- 21.** Nota di trascrizione del 08/04/1988 ai nn. 7974/6658;
- 22.** Visura catastale storica della particella 169 sub 2 del foglio 3 in San Felice a Canello;
- 23.** Nota di trascrizione del 08/04/1988 ai nn. 7973/6657;
- 24.** Visura catastale storica della particella 178 sub 2 del foglio 3 in San Felice a Canello;
- 25.** Nota di trascrizione del 08/04/1988 ai nn. 7975/6659;

- 
- 26.**Visura catastale storica della particella 271 sub 1 del foglio 2 in San Felice a Canello;
  - 27.**Atto di compravendita del 16/12/1989 trascritto il 12/01/1990 ai nn. 1231/1127;
  - 28.**Visura catastale storica della particella 271 sub 2 del foglio 2 in San Felice a Canello;
  - 29.**Visura catastale storica della particella 352 del foglio 2 in San Felice a Canello;
  - 30.**Concessione edilizia n°31/90 del 15/06/1990 rilasciata dal Comune di San Felice a Canello;
  - 31.**Concessione edilizia n°02/91 del 28/02/1991 rilasciata dal Comune di San Felice a Canello;
  - 32.**Mappa catastale delle particelle 271, 272, 351 e 352 del foglio 2 in San Felice a Canello;
  - 33.**Concessione edilizia n°42/81 del 30/01/1981 rilasciata dal Comune di Santa Maria a Vico;
  - 34.**Elenco immobili catastali della particella 5121 del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 35.**Visura catastale della particella 5121 (ex 417/b) sub 1, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 36.**Nota di trascrizione del 18/01/1986 ai nn. 1335/1205;
  - 37.**Nota di trascrizione del 18/01/1986 ai nn. 1334/1204;
  - 38.**Nota di trascrizione del 18/01/1986 ai nn. 1336/1206;
  - 39.**Nota di trascrizione del 29/01/1991 ai nn. 4112/3839;
  - 40.**Nota di trascrizione del 29/01/1991 ai nn. 4113/3840;
  - 41.**Nota di trascrizione del 24/11/2011 ai nn. 40634/28630;
  - 42.**Nota di trascrizione del 31/05/1996 ai nn. 12174/9877;
  - 43.**Nota di trascrizione del 01/06/2012 ai nn. 20354/14862;
  - 44.**Planimetrie e sezioni del fabbricato e della piscina siti in San Felice a Canello alla via Fiume snc;
  - 45.**Planimetria catastale del sub 1 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 46.**Planimetria catastale del sub 5 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 47.**Planimetria catastale del sub 6 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
-

- 
- 48.** Planimetria catastale del sub 7 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 49.** Planimetria catastale del sub 8 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 50.** Planimetria catastale del sub 10 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 51.** Planimetria catastale del sub 11 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 52.** Planimetria catastale del sub 12 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 53.** Planimetria catastale del sub 13 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 54.** Planimetria catastale del sub 17 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 55.** Planimetria catastale del sub 18 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 56.** Planimetria catastale del sub 19 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 57.** Planimetria catastale del sub 20 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 58.** Planimetria catastale del sub 21 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 59.** Planimetria catastale del sub 22 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 60.** Planimetria catastale del sub 23 della particella 5121 (ex p.lla 417/b) del foglio 11 in Santa Maria a Vico;
  - 61.** Ricevute di trasmissione via e-mail della bozza dell'elaborato peritale alle parti;
  - 62.** Cd rom con l'elaborato peritale finale e gli allegati.

## **1 PREMESSA**

### **1.1 Affidamento dell'incarico**

Il giorno 09/07/2012, innanzi al Giudice Istruttore, Dr.ssa Barbara Di Tonto del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Sezione Distaccata di Marcianise –, il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti, iscritto al n°1313 dell'albo dei C.T.U. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, ha prestato il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella causa iscritta al n°867/05 del R.G., pendente tra *Fallimento XXXXXXXX*(parte attrice), rappresentato e difeso dall'Avv.to Gian Luigi D'Amore, e *XXXXXXXX* (parte convenuta, rappresentata e difesa dall'Avv.to Augusto Imondi sino al decesso intervenuto in corso di causa) e *XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX* (parte convenuta, contumace nel giudizio).

### **1.2 Formulazione dei quesiti**

Il G.I. Dr.ssa Barbara Di Tonto ha chiesto al C.T.U., esaminata la documentazione acquisita, espletati gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) presso gli Uffici dei Pubblici Registri Immobiliari ed individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere:

- Di verificare l'attuale appartenenza alle parti in causa dei beni individuati, specificando la misura di ciascuna quota spettante a *XXXXXXXX* ed a *XXXXXXXX*;
- Di descrivere dettagliatamente i beni stessi, con rappresentazione grafica ed ove necessario fotografica;
- Di predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali possibili conguagli in denaro;
- Ove i beni non siano comodamente divisibili, di dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità e di determinare il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- Di rilevare se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni.



---

### **1.3 Inizio operazioni peritali, nomina dei C.T.P. ed accertamenti eseguiti**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 23/10/2012 [All. 1] presso il Municipio di San Felice a Canello (Ce), così come da comunicazione inviata alle parti; l'Avv. Gian Luigi D'Amore, con successiva comunicazione del 18/10/2012 [All. 2], ha dichiarato al C.T.U. che non intendeva nominare consulente tecnico di parte nè tantomeno partecipare alle operazioni peritali.

Il sottoscritto, pertanto, ha provveduto ad eseguire un rilievo fotografico esterno degli immobili oggetto di causa, essendo impossibilitato ad accedere all'interno degli appartamenti in quanto occupati da parti terze al presente giudizio.

Il C.T.U., al fine di rispondere ai quesiti disposti dal Magistrato, ha proceduto ad acquisire presso il Comune di Santa Maria a Vico [All. 3] e presso il Comune di San Felice a Canello [All. 4], i titoli autorizzativi che hanno assentito la realizzazione degli immobili oggetto di causa.

Il sottoscritto, infine, ha provveduto ad eseguire delle indagini presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Caserta e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, per identificare i beni oggetto della massa.

### **1.4 Operazioni svolte durante l'espletamento della consulenza**

Al fine di rispondere ai quesiti formulati dal G.I., il C.T.U. ha ritenuto necessario eseguire un'attenta visione dei luoghi, con un accurato rilievo visivo, metrico e fotografico della parte esterna degli immobili, nonché un accurato reperimento della documentazione presso gli Uffici dei Pubblici Registri Immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, del Comune di Santa Maria a Vico e del Comune di San Felice a Canello, onde determinare esattamente la consistenza dei beni della massa.

Il sottoscritto si è avvalso della documentazione presente in atti e delle indagini eseguite per ricercare una comoda divisione dei beni.

## 2 ANALISI DEI QUESITI

### 2.1 Principi perseguiti e metodologia applicata

Negli accertamenti eseguiti, il C.T.U. ha perseguito il principio della ricostruzione dei beni oggetto della divisione, mediante un'attenta perlustrazione dei luoghi di causa ed un accurato confronto con la documentazione rinvenuta presso i Pubblici Uffici al fine di procedere ad una comoda divisione, riducendo al minimo gli eventuali conguagli in denaro.

### 2.2 Individuare con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere

Il sottoscritto C.T.U., a seguito delle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, ha potuto ricostruire la massa ereditaria dei de cuius:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX [All. 5];
- XXXXXXXX nXXXXXXXXXXXX, così come emerge dalle indagini eseguite presso il Comune di San Felice a Canello.

Inoltre, dalla documentazione in atti è emerso che i de cuius hanno contratto matrimonio il 24/08/1972 in Arienzo (Ce) ed il 21/03/1990, con atto del notaio Pasquale Liotti, hanno scelto il regime di separazione dei beni [All. 6].

Infine, dal certificato di famiglia in atti [All. 7] è emerso che la famiglia di XXXXXXXX è composta dai seguenti componenti:

1. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX0 – capo famiglia deceduto;
2. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX – coniuge deceduta;
3. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX – figlia;
4. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX – figlio;
5. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX – figlio;
6. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX – figlia;
7. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX – figlio deceduto.

#### 2.2.1 *Provenienza dei beni personali del de cuius XXXXXXXXXXXXXXX*

Il C.T.U., a seguito delle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, ha potuto constatare che il de cuius XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, non aveva beni personali [All. 8].

### 2.2.2 *Provenienza dei beni personali della de cuius XXXXXXXXXX*

Il C.T.U., dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, ha potuto constatare che la de cuius XXXXXXXXXXXXX1, aveva i seguenti beni personali [All. 9]:

- A.** Fabbricato nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.E.U. alla partita 966 dei fabbricati, costituito dalla particella 272 sub 1 del foglio 2, avente una consistenza catastale di 3,5 vani [All. 10] e contenuto nell'atto di compravendita del 14/04/1975 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 03/05/1975 ai nn. 8476/7467 [All. 11] a favore di XXXXXXXXXXXXX;
- B.** Fabbricato nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.E.U. alla partita 966 dei fabbricati, costituito dalla particella 272 sub 2 del foglio 2, avente una consistenza catastale di 3,5 vani [All. 12] e contenuto nell'atto di compravendita del 14/04/1975 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 03/05/1975 ai nn. 8476/7467 [All. 11] a favore di XXXXXXXXXXXXX;
- C.** Fabbricato nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.E.U. alla partita 966 dei fabbricati, costituito dalla particella 296 sub 1 del foglio 2, avente una consistenza catastale di 118,00 mq [All. 13] e contenuto nell'atto di compravendita del 14/04/1975 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 03/05/1975 ai nn. 8476/7467 [All. 11] a favore di XXXXXXXXXXXXX;
- D.** Fabbricato nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.E.U. alla partita 966 dei fabbricati, costituito dalla particella 296 sub 2 del foglio 2, avente una consistenza catastale di 2,5 vani [All. 14] e contenuto nell'atto di compravendita del 14/04/1975 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 03/05/1975 ai nn. 8476/7467 [All. 11] a favore di XXXXXXXXXXXXX;
- E.** Terreno nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.T. alla partita 702 dei terreni, costituito dalla particella 351 del foglio 2, avente una consistenza catastale di 717,00 mq [All. 15] e contenuto nell'atto di compravendita del 14/04/1975 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 03/05/1975 ai nn. 8476/7467 [All. 11] a favore di XXXXXXXXXXXXX;
- F.** Terreno non agricolo sito nel Comune di Santa Maria a Vico (Ce), riportato nel N.C.T. alla particella 417/b del foglio 11 (attuale particella 5121), avente una superficie catastale di 1.242,00 mq [All. 16] e contenuto nell'atto di compravendita del

---

01/06/1980 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 20/06/1980 ai nn. 13288/11998 [All. 17] a favore di XXXXXXXX.

**In tale atto è scritto che il signor XXXXXXXX conferma l'acquisto personale della moglie perché fatto con soldi della stessa.**

2.2.3 *Provenienza dei beni in comunione legale tra i de cuius XXXXXXXXX*

Il C.T.U. ha altresì rilevato che i de cuius hanno acquistato i seguenti beni in regime di comunione legale:

- G.** Terreno non agricolo sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce), riportato nel N.C.T. alla particella 230/a del foglio 4 (attuale particella 230), avente una superficie catastale di 9.534,00 mq [All. 18] e contenuto nell'atto di compravendita del 10/04/1984 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 03/05/1984 ai nn. 10409/9428 [All. 19] a favore di XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX;
- H.** Fabbricato nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.E.U. alla particella 169 sub 1 del foglio 3, costituito da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla, avente una consistenza catastale di 2 vani [All. 20] e contenuto nell'atto di compravendita del 11/03/1988 rogato dal Notaio Gennaro delli Paoli, trascritto il 08/04/1988 ai nn. 7974/6658 [All. 21] a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX;
- I.** Fabbricato nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.E.U. alla particella 169 sub 2 del foglio 3, costituito da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al cantinato, avente una consistenza catastale di 2,5 vani [All. 22] e contenuto nell'atto di compravendita del 11/03/1988 rogato dal Notaio Gennaro delli Paoli, trascritto il 08/04/1988 ai nn. 7973/6657 [All. 23] a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX;
- J.** Fabbricato nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.E.U. alla particella 178 sub 2 del foglio 3, costituito da un vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano, avente una consistenza catastale di 1,5 vani [All. 24] e contenuto nell'atto di compravendita del 11/03/1988 rogato dal Notaio Gennaro delli Paoli, trascritto il 08/04/1988 ai nn. 7975/6659 [All. 25] a favore di XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX;

- K.** Fabbricato nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.E.U. alla partita 248 dei fabbricati, costituito dalla particella 271 sub 1 del foglio 2, avente una consistenza catastale di 3 vani [All. 26] e contenuto nell'atto di compravendita del 16/12/1989 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 12/01/1990 ai nn. 1231/1127 [All. 27] a favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXa;
- L.** Fabbricato nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.E.U. alla partita 248 dei fabbricati, costituito dalla particella 271 sub 1 del foglio 2, avente una consistenza catastale di 1 vano [All. 28] e contenuto nell'atto di compravendita del 16/12/1989 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 12/01/1990 ai nn. 1231/1127 [All. 27] a favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXX;
- M.** Terreno sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco –, riportato nel N.C.T. alla partita 652 dei terreni, costituito dalla particella 352 del foglio 2, avente una superficie catastale di 817,00 mq [All. 29] e contenuto nell'atto di compravendita del 16/12/1989 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 12/01/1990 ai nn. 1231/1127 [All. 27] a favore di XXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

#### 2.2.4 Modifiche apportate ai beni acquistati dai de cuius XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

Il C.T.U., a seguito dell'ispezione dei luoghi, dai documenti in atti e dalle indagini eseguite presso i Comuni di Santa Maria a Vico e di San Felice a Canello, ha potuto constatare che i de cuius hanno effettuato una modifica sostanziale su alcuni dei beni acquistati, ovvero in luogo dei beni personali della de cuius XXXXXXXXXXXX costituiti dagli immobili **A, B, C, D, E** (p.lle 272/1, 272/2, 296/1, 296/2 e 351 del foglio 2) e degli immobili **K, L, M** (p.lle 271/1, 271/2 e 352 del foglio 2), acquistati invece in regime di comunione legale dai de cuius XXXXXXXXXXXX, è stato costruito un fabbricato monofamiliare per civile abitazione ed una piscina coperta ad uso privato, a seguito del rilascio da parte del Comune di San Felice a Canello delle concessioni edilizie n°31/90 del 05/09/1990 [All. 30] e n°02/91 del 28/02/1991 [All. 31].

Il sottoscritto ha riscontrato che il fabbricato e la piscina costruiti in forza delle concessioni edilizie n°31/90 e n°02/91 non sono stati accatastati e, pertanto, dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Caserta risultano ancora gli edifici antecedenti alla demolizione [All. 32].

Il C.T.U., infine, ha riscontrato che in luogo del terreno **F** - costituito dalla ex particella 417/b del foglio 11 che è stata acquistata dalla signora XXXXXXXX in regime di comunione legale ma con la **conferma del marito XXXXXXXX che l'acquisto è personale della moglie perché fatto con soldi della stessa (atto di compravendita del 01/06/1980 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 20/06/1980 ai nn. 13288/11998 [All. 17])** - è stato edificato un fabbricato per civile abitazione autorizzato dal Comune di Santa Maria a Vico con il rilascio della concessione edilizia n°42/81 del 30/01/1981 [All. 33].

Inoltre dalle indagini eseguite dal sottoscritto è emerso che il fabbricato costruito in forza della concessione edilizia n°42/81 è stato accatastato il 23/02/1983 ed è formato da tre piani in elevazione con quattro appartamenti per ciascun piano per un totale di dodici appartamenti, un ampio locale commerciale al piano terra e dieci autorimesse al piano interrato [All. 34].

### 2.2.5 Individuazione dei beni della massa

Il C.T.U., a seguito dell'ispezione dei luoghi, dai documenti in atti, dalle indagini eseguite presso i Comuni di Santa Maria a Vico e di San Felice a Canello e dalle ricerche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, ha potuto ricostruire la massa a cui appartengono i seguenti immobili:

1. Fabbricato monofamiliare per civile abitazione con annessa piscina coperta ad uso privato e giardino sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Fiume snc, costruito sui terreni censite con le particelle 351 e 352 del foglio 2 anche a seguito della demolizione dei fabbricati censiti con le particelle 271 sub 1, 271 sub 2, 272 sub 1, 272 sub 2, 296 sub 1 e 296 sub 2. I titoli di provenienza di tale immobile sono quelli relativi ai beni **A, B, C, D, E, K, L e M** precedentemente descritti;
2. Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Santa Maria a Vico (Ce) alla via Nazionale Appia n°49/51, costruito sul terreno censito con la particelle 417/b – attuale 5121 – del foglio 11. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **F** precedentemente descritto, ovvero è l'atto di compravendita del 01/06/1980 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 20/06/1980 ai nn. 13288/11998 [All. 17] a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXX, in cui è scritto che **il signor XXXXXXXX conferma l'acquisto personale della moglie perché fatto con soldi della stessa.**

Tale fabbricato è costituito dai seguenti immobili [All. 35]:

- 2.1. Locale commerciale al piano terra censito al N.C.E.U. al subalterno 1 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/1, la classe 8, la consistenza catastale di 20

---

mq e la rendita di € 336,73. Il sottoscritto ha constatato che la superficie reale è di 328,00 mq;

- 2.2.** Appartamento al primo piano interno 2 censito al N.C.E.U. alla particella 5121 del foglio 11 senza subalterno, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani e la rendita di € 557,77;
- 2.3.** Appartamento al primo piano interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 5 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani e la rendita di € 464,81;
- 2.4.** Appartamento al secondo piano interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 6 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani e la rendita di € 464,81;
- 2.5.** Appartamento al secondo piano interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 7 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani e la rendita di € 557,77;
- 2.6.** Appartamento al secondo piano interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 8 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani e la rendita di € 557,77;
- 2.7.** Appartamento al terzo piano interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 10 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani e la rendita di € 464,81;
- 2.8.** Appartamento al terzo piano interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 11 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani e la rendita di € 557,77;
- 2.9.** Appartamento al terzo piano interno 11 censito al N.C.E.U. al subalterno 12 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani e la rendita di € 557,77;
- 2.10.** Appartamento al terzo piano interno 12 censito al N.C.E.U. al subalterno 13 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani e la rendita di € 464,81;
- 2.11.** Garage al piano interrato interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 17 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07;

- 2.12.** Garage al piano interrato interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 18 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07;
- 2.13.** Garage al piano interrato interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 19 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07;
- 2.14.** Garage al piano interrato interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 20 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07;
- 2.15.** Garage al piano interrato interno 8 censito al N.C.E.U. al subalterno 21 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/6, la classe 1, la consistenza di 17,00 mq e la rendita di € 29,85;
- 2.16.** Garage al piano interrato interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 22 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 1,5 vani e la rendita di € 30,21;
- 2.17.** Garage al piano interrato interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 23 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07.

**Il C.T.U. dalle indagini eseguite ha constatato che l'appartamento al primo piano interno 1 censito al N.C.E.U. al subalterno 2 della particella 5121 del foglio 11 ed il garage al piano interrato interno 1 censito al N.C.E.U. al subalterno 14 della particella 5121 del foglio 11, sono stati venduti dai de cuius con atto del Notaio Renata Gisolfi del 27/12/1985, trascritto il 18/01/1986 ai nn. 1335/1205 [All. 36] a favore di XXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX e XXXXXXXX, mentre l'appartamento al primo piano interno 3 censito al N.C.E.U. al subalterno 4 della particella 5121 del foglio 11 ed il garage al piano interrato interno 3 censito al N.C.E.U. al subalterno 16 della particella 5121 del foglio 11, sono stati venduti dai de cuius con atto del Notaio Renata Gisolfi del 27/12/1985, trascritto il 18/01/1986 ai nn. 1334/1204 [All. 37] a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXX e XXXXXXXX.**

**Infine l'appartamento al secondo piano interno 8 censito al N.C.E.U. al subalterno 9 della particella 5121 del foglio 11 ed il garage al piano interrato interno 2 censito al N.C.E.U. al subalterno 15 della particella 5121 del foglio 11, sono stati venduti**



**dai de cuius con atto del Notaio Renata Gisolfi del 27/12/1985, trascritto il 18/01/1986 ai nn. 1336/1206 [All. 38] a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXX e XXXXXXXX.**

3. Terreno agricolo sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – località Pozzelle – in via Manzoni (traversa di via Pertini), censito al N.C.E.U. alla particella 230 del foglio 4, avente la consistenza di 9.534,00 mq [All. 18]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **G** precedentemente descritto;
4. Fabbricato costituito da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 1 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2 vani e la rendita di € 69,21 [All. 20]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **H** precedentemente descritto;
5. Fabbricato costituito da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al cantinato sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2,5 vani e la rendita di € 86,51 [All. 22]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **I** precedentemente descritto;
6. Fabbricato costituito vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 178 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/2, la classe 2, la consistenza di 5,5 vani e la rendita di € 468,68 [All. 24]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **J** precedentemente descritto.

### 2.2.6 Quadro riassuntivo dei beni della massa

Il sottoscritto, al fine di individuare prontamente i beni appartenenti alla massa, ritiene di riportarli nella tabella di figura 1:

IMMOBILE	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	RIFERIMENTI CATASTALI
<b>1</b>	Fabbricato per civile abitazione con piscina coperta ad uso privato e giardino	Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Fiume snc	Il bene non risulta accatastato ed è stato costruito sui terreni censiti alle particelle 351 e 352 del foglio 2, anche a seguito della demolizione dei fabbricati censiti con le particelle 271 sub 1, 271 sub 2, 272 sub 1, 272 sub 2, 296 sub 1 e 296 sub 2 del foglio 2
<b>2.1</b>	Locale commerciale al piano terra	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 1), sub 1 –

		Appia n°49/51	Categoria C/1 – Classe 8 – Consistenza catastale 20,00 mq – <i>Consistenza reale 328,00 mq.</i>
<b>2.2</b>	Appartamento al primo piano interno 2	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 3), senza subalterno – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.
<b>2.3</b>	Appartamento al primo piano interno 4	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 5), sub 5 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.
<b>2.4</b>	Appartamento al secondo piano interno 5	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 6), sub 6 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.
<b>2.5</b>	Appartamento al secondo piano interno 6	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 7), sub 7 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.
<b>2.6</b>	Appartamento al secondo piano interno 7	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 8), sub 8 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.
<b>2.7</b>	Appartamento al terzo piano interno 9	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 10), sub 10 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.
<b>2.8</b>	Appartamento al terzo piano interno 10	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 11), sub 11 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.
<b>2.9</b>	Appartamento al terzo piano interno 11	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 12), sub 12 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.
<b>2.10</b>	Appartamento al terzo piano interno 12	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 13), sub 13 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.
<b>2.11</b>	Garage al piano interrato interno 4	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 17), sub 17 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 16,5mq.</i>
<b>2.12</b>	Garage al piano interrato interno 5	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 18), sub 18 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 17,5mq.</i>
<b>2.13</b>	Garage al piano interrato interno 6	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 19), sub 19 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 23,0mq.</i>
<b>2.14</b>	Garage al piano interrato interno 7	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 20), sub 20 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 20,0mq.</i>

<b>2.15</b>	Garage al piano interrato interno 8	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 21), sub 21 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 17,0 mq – <i>Consistenza reale 17,0mq.</i>
<b>2.16</b>	Garage al piano interrato interno 9	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 22), sub 22 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 1,5 vani – <i>Consistenza reale 35,19mq.</i>
<b>2.17</b>	Garage al piano interrato interno 10	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 23), sub 23 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 11,87mq.</i>
<b>3</b>	Terreno agricolo	Comune di San Felice a Canello (Ce) – località Pozzelle – via Manzoni (traversa di via Pertini)	N.C.T. – foglio 4, particella 230 (ex p.lla 230/A) – Consistenza catastale 9.534,00 mq.
<b>4</b>	Fabbricato costituito da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla	Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 169, sub 1 – Categoria A/5 – Classe 5 – Consistenza catastale 2 vani.
<b>5</b>	Fabbricato costituito da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al cantinato	Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 169, sub 2 – Categoria A/5 – Classe 5 – Consistenza catastale 2,5 vani.
<b>6</b>	Fabbricato costituito vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano	Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 178, sub 2 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza catastale 5,5 vani.

Figura 1 Tabella dei beni della massa

### 2.2.7 Trascrizioni pregiudizievoli sui beni della massa

Il C.T.U., a seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, ha constatato che sui beni della massa sono state trascritte le seguenti formalità:

- **Atto di pignoramento immobiliare** del 25/01/1991, trascritto il 29/01/1991 ai nn. 4112/3839 [All. 39], contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXX S.r.l., relativamente ai fabbricati censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Felice a Canello al Foglio 3, particella 169 sub 1, particella 169 sub 2 e particella 178 sub 3 site in via Trotti n°10, nonché al terreno censito nel N.C.T. del Comune di San Felice a Canello al Foglio 4, particella 230/A (attuale p.lla 230) sita in Località Pozzelle in via Manzoni

(traversa di via Pertini), per la quota di 1/1 che il signor XXXXXXXXX ha acquistato in regime di comunione legale;

- **Atto di pignoramento immobiliare** del 25/01/1991, trascritto il 29/01/1991 ai nn. 4113/3840 [All. 40], contro XXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXX, relativamente ai fabbricati censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Felice a Canello al Foglio 3, particella 169 sub 1, particella 169 sub 2 e particella 178 sub 3 site in via Trotti n°10, nonché al terreno censito nel N.C.T. del Comune di San Felice a Canello al Foglio 4, particella 230/A (attuale p.lla 230) sita in Località Pozzelle in via Manzoni (traversa di via Pertini), per la quota di 1/1 che il signor XXXXXXXXX ha acquistato in regime di comunione legale;
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 21/03/1996, trascritto il 02/04/1996 ai nn. 7542/6129, rettificato con la trascrizione del 24/11/2011 ai nn. 40634/28630 [All. 41], contro XXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXX., relativamente ai seguenti beni:
  - Comune di San Felice a Canello – N.C.E.U. – Foglio 2, Particella 351;
  - Comune di San Felice a Canello – N.C.E.U. – Foglio 2, Particella 271, Sub 1;
  - Comune di San Felice a Canello – N.C.E.U. – Foglio 2, Particella 271, Sub 2;
  - Comune di San Felice a Canello – N.C.T. – Foglio 2, Particella 352;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 14 – attuale particella 5121 sub 14.  
**Il C.T.U. ha constatato che la particella 417 sub 14 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 14) è stata venduta, unitamente alla particella 417 sub 2 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 2), dal de cuius con atto del Notaio Renata Gisolfi del 27/12/1985, trascritto il 18/01/1986 ai nn. 1335/1205 [All. 36] a favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXX.**
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 15 – attuale particella 5121 sub 15.  
**Il C.T.U. ha constatato che la particella 417 sub 15 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 15) è stata venduta, unitamente alla particella 417 sub 9 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 9), dal de cuius con atto del Notaio Renata Gisolfi del 27/12/1985, trascritto il 18/01/1986 ai nn. 1336/1206 [All. 38] a favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXX.**
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 16 – attuale particella 5121 sub 16.

**Il C.T.U. ha constatato che la particella 417 sub 16 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 16) è stata venduta, unitamente alla particella 417 sub 4 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 4), dal de cuius con atto del Notaio Renata Gisolfi del 27/12/1985, trascritto il 18/01/1986 ai nn. 1334/1204 [All. 37] a favore di XXXXXXXXX e contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXX.**

- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 17 – attuale particella 5121 sub 17;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 19 – attuale particella 5121 sub 19;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 20 – attuale particella 5121 sub 20;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 22 – attuale particella 5121 sub 22;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 23 – attuale particella 5121 sub 23;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 1 – attuale particella 5121 sub 1;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 3 – attuale particella 5121 senza subalterno;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 5 – attuale particella 5121 sub 5;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 6 – attuale particella 5121 sub 6;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 7 – attuale particella 5121 sub 7;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 8 – attuale particella 5121 sub 8;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 10 – attuale particella 5121 sub 10;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 11 – attuale particella 5121 sub 11;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 12 – attuale particella 5121 sub 12;

- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 13 – attuale particella 5121 sub 13;
- Comune di San Felice a Canello – N.C.T. – Foglio 4, Particella 230/A – attuale particella 230.
- ***Sentenza dichiarativa di fallimento*** del 08/03/1995, trascritta il 31/05/1996 ai nn. 12174/9877 [All. 42], contro XXXXXXXX ed a favore della massa dei creditori di XXXXXXXX, relativamente ai seguenti beni:
  - Comune di San Felice a Canello – N.C.T. – Foglio 4, Particella 230/A – attuale particella 230;
  - Comune di San Felice a Canello – N.C.E.U. – Foglio 3, Particella 169, Sub 1;
  - Comune di San Felice a Canello – N.C.E.U. – Foglio 3, Particella 169, Sub 2;
  - Comune di San Felice a Canello – N.C.E.U. – Foglio 3, Particella 178, Sub 2;
  - Comune di San Felice a Canello – N.C.E.U. – Foglio 2, Particella 351;
  - Comune di San Felice a Canello – N.C.E.U. – Foglio 2, Particella 271, Sub 1;
  - Comune di San Felice a Canello – N.C.E.U. – Foglio 2, Particella 271, Sub 2;
  - Comune di San Felice a Canello – N.C.T. – Foglio 2, Particella 352;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 14 – attuale particella 5121 sub 14.  
***Il C.T.U. ha constatato che la particella 417 sub 14 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 14) è stata venduta, unitamente alla particella 417 sub 2 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 2), dal de cuius con atto del Notaio Renata Gisolfi del 27/12/1985, trascritto il 18/01/1986 ai nn. 1335/1205 [All. 36] a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXX e XXXXXXXX.***
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 15 – attuale particella 5121 sub 15.  
***Il C.T.U. ha constatato che la particella 417 sub 15 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 15) è stata venduta, unitamente alla particella 417 sub 9 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 9), dal de cuius con atto del Notaio Renata Gisolfi del 27/12/1985, trascritto il 18/01/1986 ai nn. 1336/1206 [All. 38] a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXX e XXXXXXXX.***
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 17 – attuale particella 5121 sub 17;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 18 – attuale particella 5121 sub 18;

- 
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 19 – attuale particella 5121 sub 19;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 20 – attuale particella 5121 sub 20;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 21 – attuale particella 5121 sub 21;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 22 – attuale particella 5121 sub 22;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 23 – attuale particella 5121 sub 23;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 1 – attuale particella 5121 sub 1;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 3 – attuale particella 5121 senza subalterno;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 5 – attuale particella 5121 sub 5;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 6 – attuale particella 5121 sub 6;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 7 – attuale particella 5121 sub 7;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 8 – attuale particella 5121 sub 8;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 10 – attuale particella 5121 sub 10;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 11 – attuale particella 5121 sub 11;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 12 – attuale particella 5121 sub 12;
  - Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 13 – attuale particella 5121 sub 13.
- ***Atto di pignoramento immobiliare*** del 01/08/1996, trascritto il 13/12/1996 ai nn. 27524/22181, rettificato con la trascrizione del 01/06/2012 ai nn. 20354/14862 [All. 43], contro XXXXXXXX ed a favore di Banca Popolare di Novara S.c.r.l., relativamente ai seguenti beni:
-

- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 1 – attuale particella 5121 sub 1;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 3 – attuale particella 5121 senza subalterno;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 5 – attuale particella 5121 sub 5;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 6 – attuale particella 5121 sub 6;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 7 – attuale particella 5121 sub 7;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 8 – attuale particella 5121 sub 8;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 10 – attuale particella 5121 sub 10;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 11 – attuale particella 5121 sub 11;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 12 – attuale particella 5121 sub 12;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 13 – attuale particella 5121 sub 13;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 14 – attuale particella 5121 sub 14.

**Il C.T.U. ha constatato che la particella 417 sub 14 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 14) è stata venduta, unitamente alla particella 417 sub 2 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 2), dal de cuius con atto del Notaio Renata Gisolfi del 27/12/1985, trascritto il 18/01/1986 ai nn. 1335/1205 [All. 36] a favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.**

- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 15 – attuale particella 5121 sub 15.

**Il C.T.U. ha constatato che la particella 417 sub 15 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 15) è stata venduta, unitamente alla particella 417 sub 9 del foglio 11 (attuale particella 5121 sub 9), dal de cuius con atto del Notaio Renata Gisolfi del 27/12/1985, trascritto il 18/01/1986 ai nn. 1336/1206 [All. 38] a favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.**



- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 17  
– attuale particella 5121 sub 17;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 18  
– attuale particella 5121 sub 18;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 19  
– attuale particella 5121 sub 19;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 20  
– attuale particella 5121 sub 20;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 21  
– attuale particella 5121 sub 21;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 22  
– attuale particella 5121 sub 22;
- Comune di Santa Maria a Vico – N.C.E.U. – Foglio 11, Particella 417, Sub 23  
– attuale particella 5121 sub 23.

**Il pignoramento trascritto il 21/03/1996 ai nn. 7542/6129 ha incardinato la procedura esecutiva iscritta al N°274/96 del RGE, mentre il pignoramento trascritto il 13/12/1996 ai nn. 27524/22181 ha incardinato la procedura esecutiva iscritta al N° 661/1996 del RGE, riunite innanzi al G.E. Dr. Valerio Colandrea.**

**2.3 L'attuale appartenenza alle parti in causa dei beni individuati, specificando la misura di ciascuna quota spettante a XXXXXXXX ed a XXXXXXXX**

Il C.T.U., al fine di rispondere al quesito, ha ritenuto necessario eseguire delle indagini presso il Comune di San Felice a Canello e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, in quanto bisognava appurare la composizione della famiglia XXXXXXXX, nonché la misura di ciascuna quota spettante a XXXXXXXX ed a XXXXXXXX.

Infatti è emerso che la famiglia di XXXXXXXX è composta dai seguenti componenti:

1. XXXXXXXX XXXXXXXX – capo famiglia;
2. XXXXXXXX XXXXXXXX – coniuge;
3. XXXXXXXX XXXXXXXX – figlia;
4. XXXXXXXX XXXXXXXX – figlio;
5. XXXXXXXX XXXXXXXX – figlio;
6. XXXXXXXX XXXXXXXX – figlia;
7. XXXXXXXX XXXXXXXX – figlio.

In particolare dal certificato di famiglia in atti [All. 7] è emerso che il 01/05/1995 è deceduto il signor XXXXXXXX; successivamente il 20/09/2005 è deceduto il loro figlio XXXXXXXX, celibe e senza prole, mentre il 21/09/2009 è deceduta la signora XXXXXXXX.

Il sottoscritto, inoltre, considerando il D.P.R. 1142/49 relativamente all'estensione del vano catastale che è di circa 15,00 mq, ha potuto definire le rispettive quote di XXXXXXXX e di XXXXXXXX dell'immobile **1** costituito dal fabbricato monofamiliare per civile abitazione con annessa piscina coperta ad uso privato e giardino sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Fiume snc, costruito sui terreni censiti con le particelle 351 e 352 del foglio 2 anche a seguito della demolizione dei fabbricati censiti con le particelle 271 sub 1, 271 sub 2, 272 sub 1, 272 sub 2, 296 sub 1 e 296 sub 2, pervenuto ai de cuius in base ai titoli di provenienza relativi ai beni **A, B, C, D, E, K, L** e **M** precedentemente descritti.

Infatti, applicando il D.P.R. 1142/49 alla consistenza in vani catastali dei beni **A, B, D, K** e **L**, è possibile ottenere la consistenza in metri quadrati dei beni personali acquistati dalla signora XXXXXXXX, nonché la consistenza in metri quadrati dei beni acquistati dai de cuius in regime di comunione legale e quindi la misura di ciascuna quota spettante a XXXXXXXX ed a XXXXXXXX dell'immobile **1**.

Il C.T.U. ha desunto che i beni personali di XXXXXXXX hanno la consistenza in metri quadri di 977,5 mq, così desunta:

- A.** Composto dalla particella 272 sub 1 di 3,5 vani pari a 52,5 mq;
- B.** Composto dalla particella 272 sub 2 di 3,5 vani pari a 52,5 mq;
- C.** Composto dalla particella 296 sub 1 di 118,00 mq;
- D.** Composto dalla particella 296 sub 2 di 2,5 vani pari a 37,5 mq;
- E.** Composto dalla particella 351 di 717,00 mq.

**Totale 977,5 mq**

Mentre i beni acquistati dai de cuius in regime di comunione legale hanno la consistenza in metri quadri di 877,00 mq, così desunta:

- K.** Composto dalla particella 271 sub 1 di 3,0 vani pari a 45,0 mq;
- L.** Composto dalla particella 271 sub 2 di 1,0 vani pari a 15,0 mq;
- M.** Composto dalla particella 352 di 817,00 mq;

**Totale 877,0 mq**

---

Pertanto, l'immobile **1** ha un'estensione di 1.854,5 mq ed è stato acquistato per la superficie di 977,5 mq dalla signora XXXXXXXX e per 877,0 mq dai coniugi XXXXXXXX in regime di comunione legale dei beni, determinando così le seguenti quote:

- Immobile **1** – quota di 3/4 a XXXXXXXX;
- Immobile **1** – quota di 1/4 a XXXXXXXX.

L'immobile **2**, invece, è stato costruito sul terreno acquistato dalla signora XXXXXXXX ed il marito – XXXXXXXX– ha dichiarato nell'atto di acquisto del 01/06/1980 rogato dal Notaio Renata Gisolfi, trascritto il 20/06/1980 ai nn. 13288/11998 [All. 17], che il terreno è un acquisto personale della moglie, eseguito con i soldi della stessa.

Il C.T.U., pertanto, pur lasciando al Giudice adito ogni valutazione giuridica sull'eventuale attribuzione ad entrambi i de cuius della costruzione del fabbricato edificato sul terreno acquistato solamente dalla signora XXXXXXXX, vista anche la titolarità della concessione edilizia n°42/81 del 30/01/1981 [All. 33] che ha autorizzato la costruzione, ritiene di considerare il fabbricato un bene personale della signora XXXXXXXX, titolare, quindi, della quota di 1/1 sui seguenti beni [All. 35]:

- 2.1.**Locale commerciale al piano terra censito al N.C.E.U. al subalterno 1 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/1, la classe 8, la consistenza catastale di 20 mq e la rendita di € 336,73. Il sottoscritto ha constatato che la superficie reale è di 328,00 mq;
- 2.2.**Appartamento al primo piano interno 2 censito al N.C.E.U. alla particella 5121 del foglio 11 senza subalterno, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani e la rendita di € 557,77;
- 2.3.**Appartamento al primo piano interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 5 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani e la rendita di € 464,81;
- 2.4.**Appartamento al secondo piano interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 6 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani e la rendita di € 464,81;
- 2.5.**Appartamento al secondo piano interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 7 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani e la rendita di € 557,77;

- 
- 2.6.** Appartamento al secondo piano interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 8 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani e la rendita di € 557,77;
- 2.7.** Appartamento al terzo piano interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 10 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani e la rendita di € 464,81;
- 2.8.** Appartamento al terzo piano interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 11 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani e la rendita di € 557,77;
- 2.9.** Appartamento al terzo piano interno 11 censito al N.C.E.U. al subalterno 12 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani e la rendita di € 557,77;
- 2.10.** Appartamento al terzo piano interno 12 censito al N.C.E.U. al subalterno 13 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani e la rendita di € 464,81;
- 2.11.** Garage al piano interrato interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 17 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07;
- 2.12.** Garage al piano interrato interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 18 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07;
- 2.13.** Garage al piano interrato interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 19 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07;
- 2.14.** Garage al piano interrato interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 20 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07;
- 2.15.** Garage al piano interrato interno 8 censito al N.C.E.U. al subalterno 21 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/6, la classe 1, la consistenza di 17,00 mq e la rendita di € 29,85;
- 2.16.** Garage al piano interrato interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 22 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 1,5 vani e la rendita di € 30,21;
-

**2.17.** Garage al piano interrato interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 23 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07.

Il C.T.U., infine, ha accertato che i de cuius hanno acquistato in regime di comunione legale gli immobili **3, 4, 5 e 6**, costituiti dai seguenti beni:

- 3.** Terreno agricolo sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – località Pozzelle – in via Manzoni (traversa di via Pertini), censito al N.C.E.U. alla particella 230 del foglio 4, avente la consistenza di 9.534,00 mq [AII. 18]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **G** precedentemente descritto;
- 4.** Fabbricato costituito da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 1 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2 vani e la rendita di € 69,21 [AII. 20]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **H** precedentemente descritto;
- 5.** Fabbricato costituito da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al cantinato sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2,5 vani e la rendita di € 86,51 [AII. 22]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **I** precedentemente descritto;
- 6.** Fabbricato costituito vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 178 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/2, la classe 2, la consistenza di 5,5 vani e la rendita di € 468,68 [AII. 24]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **J** precedentemente descritto.

Il sottoscritto nella figura 2 ha riportato una descrizione sintetica delle quote spettanti a XXXXXXXX ed a XXXXXXXX.

IMMOBILE	DESCRIZIONE	RIFERIMENTI CATASTALI	QUOTA XXXXXXXX	QUOTA XXXXXXXX
<b>1</b>	Fabbricato per civile abitazione con piscina coperta ad uso privato e giardino sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Fiume snc	Il bene non risulta accatastato ed è stato costruito sui terreni censiti alle particelle 351 e 352 del foglio 2, anche a seguito della demolizione dei	<b>1/4</b>	<b>3/4</b>

		fabbricati censiti con le particelle 271 sub 1, 271 sub 2, 272 sub 1, 272 sub 2, 296 sub 1 e 296 sub 2 del foglio 2		
<b>2.1</b>	Locale commerciale al piano terra sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 1), sub 1 – Categoria C/1 – Classe 8 – Consistenza catastale 20,00 mq – <i>Consistenza reale 328,00 mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.2</b>	Appartamento al primo piano interno 2 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 3), senza subalterno – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.3</b>	Appartamento al primo piano interno 4 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 5), sub 5 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.4</b>	Appartamento al secondo piano interno 5 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 6), sub 6 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.5</b>	Appartamento al secondo piano interno 6 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 7), sub 7 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.6</b>	Appartamento al secondo piano interno 7 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 8), sub 8 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.7</b>	Appartamento al terzo piano interno 9 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 10), sub 10 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.8</b>	Appartamento al terzo piano interno 10 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 11), sub 11 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.9</b>	Appartamento al terzo piano interno 11 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 12), sub 12 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.10</b>	Appartamento al terzo piano interno 12 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 13), sub 13 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.11</b>	Garage al piano interrato interno 4 sito nel Comune di	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417	<b>0</b>	<b>1/1</b>

	Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	– sub 17), sub 17 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 16,5mq.</i>		
<b>2.12</b>	Garage al piano interrato interno 5 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 18), sub 18 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 17,5mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.13</b>	Garage al piano interrato interno 6 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 19), sub 19 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 23,0mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.14</b>	Garage al piano interrato interno 7 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 20), sub 20 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 20,0mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.15</b>	Garage al piano interrato interno 8 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 21), sub 21 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 17,0 mq – <i>Consistenza reale 17,0mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.16</b>	Garage al piano interrato interno 9 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 22), sub 22 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 1,5 vani – <i>Consistenza reale 35,19mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.17</b>	Garage al piano interrato interno 10 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 23), sub 23 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 11,87mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>3</b>	Terreno agricolo sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – località Pozzelle – via Manzoni (traversa di via Pertini)	N.C.T. – foglio 4, particella 230 (ex p.lla 230/A) – Consistenza catastale 9.534,00 mq.	<b>1/2</b>	<b>1/2</b>
<b>4</b>	Fabbricato costituito da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 169, sub 1 – Categoria A/5 – Classe 5 – Consistenza catastale 2 vani.	<b>1/2</b>	<b>1/2</b>
<b>5</b>	Fabbricato costituito da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al	N.C.E.U. – foglio 3, particella 169, sub 2 – Categoria A/5 – Classe 5 – Consistenza catastale 2,5 vani.	<b>1/2</b>	<b>1/2</b>









		<i>Consistenza reale 328,00 mq.</i>					
<b>2.2</b>	Appartamento al primo piano interno 2 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 3), senza subalterno – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.3</b>	Appartamento al primo piano interno 4 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 5), sub 5 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.4</b>	Appartamento al secondo piano interno 5 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 6), sub 6 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.5</b>	Appartamento al secondo piano interno 6 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 7), sub 7 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.6</b>	Appartamento al secondo piano interno 7 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 8), sub 8 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.7</b>	Appartamento al terzo piano interno 9 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 10), sub 10 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>

<b>2.8</b>	Appartamento al terzo piano interno 10 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 11), sub 11 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.9</b>	Appartamento al terzo piano interno 11 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 12), sub 12 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.10</b>	Appartamento al terzo piano interno 12 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 13), sub 13 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.11</b>	Garage al piano interrato interno 4 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 17), sub 17 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 16,5mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.12</b>	Garage al piano interrato interno 5 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 18), sub 18 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 17,5mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.13</b>	Garage al piano interrato interno 6 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 19), sub 19 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>



<b>4</b>	Fabbricato costituito da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 169, sub 1 – Categoria A/5 – Classe 5 – Consistenza catastale 2 vani.	<b>1/2</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>
<b>5</b>	Fabbricato costituito da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al cantinato sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 169, sub 2 – Categoria A/5 – Classe 5 – Consistenza catastale 2,5 vani.	<b>1/2</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>
<b>6</b>	Fabbricato costituito vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 178, sub 2 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza catastale 5,5 vani.	<b>1/2</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>

**Figura 6 Attuale distribuzione delle quote dei beni della massa**

#### **2.4 Di descrivere dettagliatamente i beni stessi, con rappresentazione grafica ed ove necessario fotografica**

Il sottoscritto C.T.U., a seguito degli accessi, sulla scorta dei documenti in atti, delle mappe catastali reperite presso l’Agenzia del Territorio e degli elaborati rinvenuti presso l’Ufficio Urbanistico del Comune di San Felice a Canello e di Santa Maria a Vico, è riuscito ad individuare i beni oggetto di divisione,.

Il comprensorio oggetto della massa si trova in parte nel Comune di San Felice a Canello ed in parte nel Comune di Santa Maria a Vico, avendo considerato anche il fabbricato **2** che insiste sul terreno acquistato dalla sola de cuius XXXXXXXX.

2.4.1 **I** – *Fabbricato per civile abitazione senza riferimenti catastali, in luogo delle particelle 351, 352, 271/1, 271/2, 272/1, 272/2, 296/1 e 296/2 del foglio 2 del Comune di San Felice a Canello*

È costituito da un fabbricato monofamiliare per civile abitazione con annessa una piscina coperta ad uso privato ed un giardino, sito in San Felice a Canello – località San Marco – alla via Fiume snc e ricade in zona B secondo il Piano di Recupero (Figure 7 e 8).



Figura 7 Localizzazione dell'immobile 1 in San Felice a Canello alla via Fiume snc

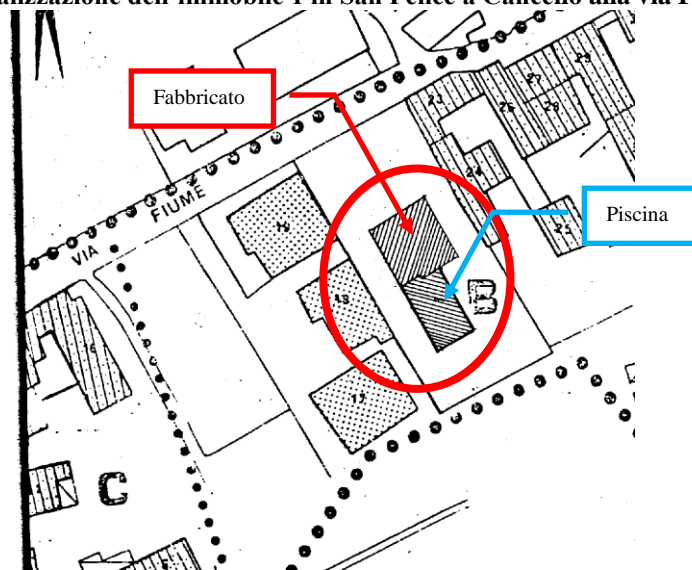
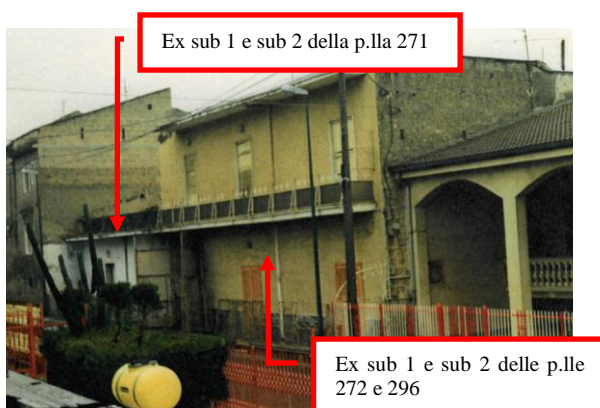


Figura 8 Stralcio del Piano di Recupero in cui ricade il lotto dell'immobile 1 – fabbricato + piscina

Tale edificio è stato edificato sulle particelle di terreno 351 e 352 del foglio 2 ed a seguito della demolizione dei fabbricati identificati con la particella 271 sub 1 e sub 2, con la particella 272 sub 1 e sub 2 e con la particella 296 sub 1 e sub 2 del foglio 2, così come riportato nelle figure 9 – 11.



**Figura 9 Stralcio di mappa catastale del foglio 2 di San Felice a Canello – frazione San Marco**



**Figura 10 Fabbricati demoliti che costituivano le particelle 271, 272 e 296 con i sub 1 e 2**



**Figura 11 Fabbricato demolito che insisteva sulla particella 351**

Viepiù che a seguito del rilascio da parte del Comune di San Felice a Canello delle concessioni edilizie n°31/90 del 05/09/1990 [All. 30] e n°02/91 del 28/02/1991 [All. 31], è stato costruito un fabbricato monofamiliare per civile abitazione ed una piscina coperta ad uso privato con un ampio giardino [All. 44], costituito dai seguenti ambienti:

- Al piano seminterrato
  - Tavernetta per una superficie di 45,54 mq ed altezza di 2,70 m;
  - Garage per una superficie di 50,22 mq ed altezza di 3,00 m;
  - Area per deposito per una superficie di 140,36 mq ed altezza di 2,70 m.



- Al piano terra
  - Piscina ad uso privato coperta per una superficie di 146,08 mq ed altezza di 2,40 m.
- Al piano rialzato (zona giorno altezza di 2,80 m)
  - Salone per una superficie di 63,92 mq;
  - Cucina per una superficie di 58,73 mq;
  - Studio per una superficie di 24,44 mq;
  - Anticucina per una superficie di 8,58 mq;
  - Bagno 1 per una superficie di 4,95 mq;
  - Ingresso per una superficie di 11,17 mq;
  - Disimpegno 1 per una superficie di 12,12 mq;
  - Terrazzo 1 (copertura della piscina) per una superficie di 169,00 mq;
  - Vano scala per una superficie di 10,00 mq.
- Al primo piano (zona notte altezza di 2,80 m)
  - Camera da letto 1 per una superficie di 35,64 mq;
  - Camera da letto 2 per una superficie di 15,59 mq;
  - Camera da letto 3 per una superficie di 20,31 mq;
  - Camera da letto 4 per una superficie di 16,46 mq;
  - Camera da letto 5 per una superficie di 24,17 mq;
  - Bagno 2 per una superficie di 7,30 mq;
  - Bagno 3 per una superficie di 6,05 mq;
  - Bagno 4 per una superficie di 14,70 mq;
  - Disimpegno 2 per una superficie di 18,63 mq;
  - Vano scala per una superficie di 10,00 mq.
  - Terrazzo 2 per una superficie di 23,94 mq;
  - Terrazzo 3 per una superficie di 10,71 mq.
- Sottotetto non residenziale con altezza variabile da 1,00 m a 2,95 m
  - Area per una superficie complessiva di 132,86 mq.
- Giardino
  - Area per una superficie complessiva di 1.200,00 mq.

Il C.T.U. ha constatato che tale immobile è occupato dagli eredi di XXXXXXXXX e non è riuscito a visionare gli interni, mentre ne ha localizzato la posizione (Figure 12 – 14).



Figura 12 Localizzazione dell'immobile 1 – 15/01/13



Figura 13 Localizzazione dell'immobile 1 – 15/01/13

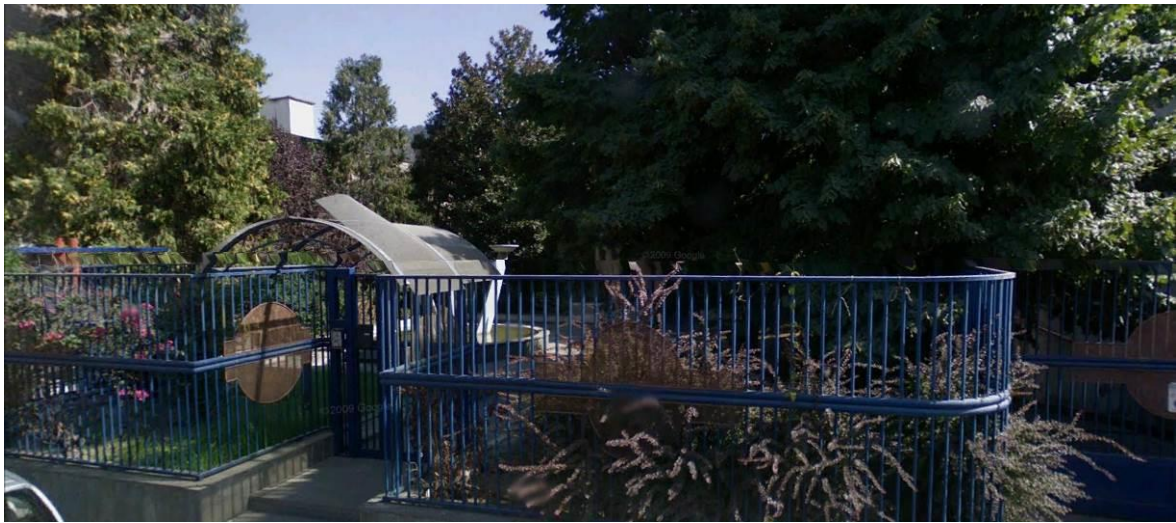


Figura 14 Recinzione immobile 1 prospiciente via Fiume

2.4.2 **2** – *Fabbricato per civile abitazione costituito da appartamenti, garage e locale commerciale, censito alla particella 5121 (ex p.lla 417) del foglio 11 del Comune di Santa Maria a Vico*

È costituito da un fabbricato in cemento armato con tre piani fuori terra, con quattro appartamenti per ciascun piano, un locale commerciale al piano terra e dei box per autorimessa al piano interrato.

L'edificio è sprovvisto di ascensore ed è sito in Santa Maria a Vico, alla via Nazionale Appia n°49/51 (Figure 15 – 20).



Figura 15 Localizzazione del fabbricato 2 in Santa Maria a Vico alla via Nazionale Appia n°49/51

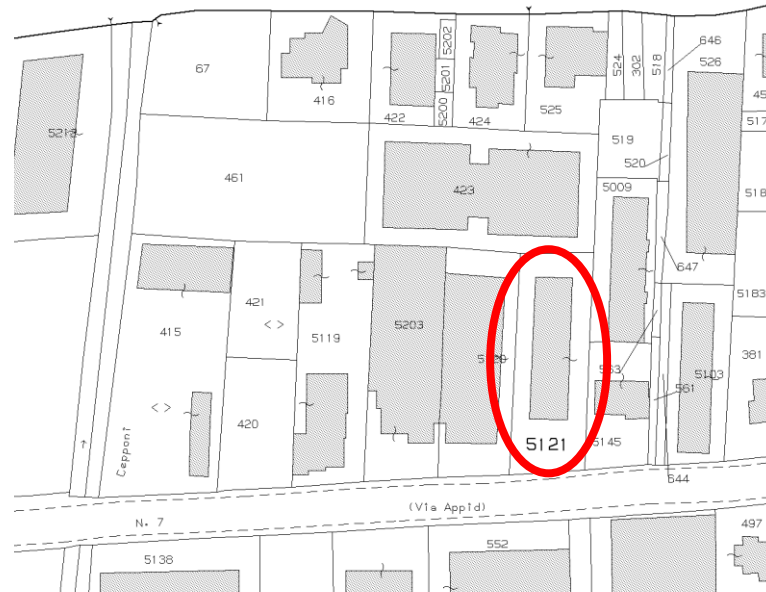


Figura 16 Stralcio di mappa catastale del foglio 11 di Santa Maria a Vico



Figura 17 Localizzazione del fabbricato 2 – 14/01/13



Figura 18 Facciata del fabbricato 2 prospiciente via Nazionale Appia – 14/01/13

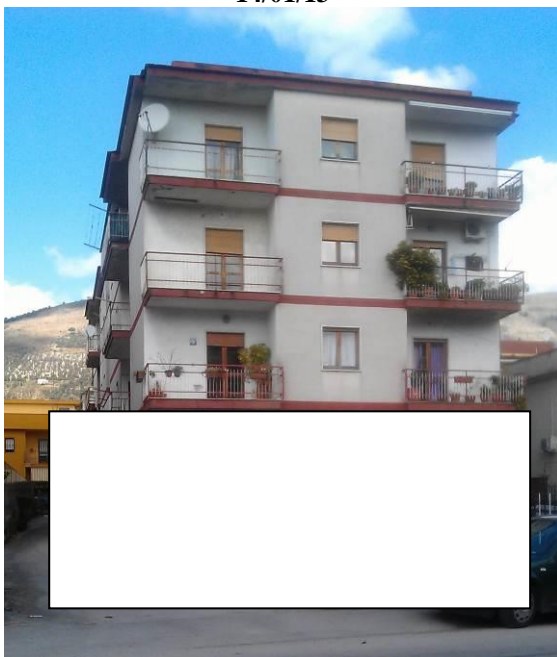


Figura 19 Facciata del fabbricato 2 prospiciente via Nazionale Appia – 14/01/13



Figura 20 Facciata del fabbricato 2 prospiciente via Nazionale Appia – 14/01/13

---

Tale fabbricato **2** è stato edificato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Santa Maria a Vico, della concessione edilizia n°42/81 del 30/01/1981 [All. 33] ed è costituito dagli immobili **2.1 – 2.17**, composti da appartamenti, box per autorimesse ed un locale commerciale al piano terra, così contraddistinti:

- 2.1.**Locale commerciale al piano terra [All. 45] censito al N.C.E.U. al subalterno 1 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/1, la classe 8 e la consistenza catastale di 20 mq, composto da quattro vani con un bagno, con altezza utile interna di 3,70 m ed una superficie complessiva di 328,00 mq.
- 2.2.**Appartamento al primo piano interno 2 censito al N.C.E.U. alla particella 5121 del foglio 11 senza subalterno, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 111,79 mq;
- 2.3.**Appartamento al primo piano interno 4 [All. 46] censito al N.C.E.U. al subalterno 5 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 5 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 86,18 mq;
- 2.4.**Appartamento al secondo piano interno 5 [All. 47] censito al N.C.E.U. al subalterno 6 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 5 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 86,99 mq;
- 2.5.**Appartamento al secondo piano interno 6 [All. 48] censito al N.C.E.U. al subalterno 7 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 112,74 mq;
- 2.6.**Appartamento al secondo piano interno 7 [All. 49] censito al N.C.E.U. al subalterno 8 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 111,49 mq;



- 2.7.** Appartamento al terzo piano interno 9 [All. 50] censito al N.C.E.U. al subalterno 10 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 5 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 86,99 mq;
- 2.8.** Appartamento al terzo piano interno 10 [All. 51] censito al N.C.E.U. al subalterno 11 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 112,74 mq;
- 2.9.** Appartamento al terzo piano interno 11 [All. 52] censito al N.C.E.U. al subalterno 12 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 111,49 mq;
- 2.10.** Appartamento al terzo piano interno 12 [All. 53] censito al N.C.E.U. al subalterno 13 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 5 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 86,18 mq;
- 2.11.** Garage al piano interrato interno 4 [All. 54] censito al N.C.E.U. al subalterno 17 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 16,50 mq;
- 2.12.** Garage al piano interrato interno 5 [All. 55] censito al N.C.E.U. al subalterno 18 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 17,50 mq;
- 2.13.** Garage al piano interrato interno 6 [All. 56] censito al N.C.E.U. al subalterno 19 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 23,00 mq;

- 2.14.** Garage al piano interrato interno 7 [All. 57] censito al N.C.E.U. al subalterno 20 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 20,00 mq;
- 2.15.** Garage al piano interrato interno 8 [All. 58] censito al N.C.E.U. al subalterno 21 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/6, la classe 1, la consistenza catastale di 17,00 mq, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 17,00 mq;
- 2.16.** Garage al piano interrato interno 9 [All. 59] censito al N.C.E.U. al subalterno 22 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 1,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 35,19 mq;
- 2.17.** Garage al piano interrato interno 10 [All. 60] censito al N.C.E.U. al subalterno 23 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 11,87 mq.

**2.4.3 3** – *Terreno agricolo censito alla particella 230 (ex p.lla 230/A) del foglio 4 del Comune di San Felice a Cancellò*

È costituita da un terreno adibito alla semina, privo di pozzo irriguo, con una superficie catastale di 9.534,00 mq disposto in località Pozzelle in San Felice a Cancellò alla via Manzoni (traversa di via Pertini), avente l'accesso da via Manzoni e ricadente nella zona E agricola, censito al N.C.T. alla particella 230 (ex p.lla 230/A) del foglio 4 (Figure 21 – 24).



**Figura 21** Localizzazione del terreno 3 in San Felice a Cancellò alla via Manzoni



**Figura 22** Stralcio di mappa del foglio 4 di San Felice a Canello



**Figura 23** Localizzazione della p.lla 230 del foglio 4 che costituisce l'immobile 3



**Figura 24** Lato della p.lla 230 del foglio 4 che costituisce l'immobile 3, prospiciente via Manzoni

**2.4.4 4 – Fabbricato censito al sub 1 della particella 169 del foglio 3 del Comune di San Felice a Canello**

È costituito da un fabbricato formato da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 1 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2 vani per una superficie di circa 30,00 mq (Figure 25 – 28).



**Figura 25** Localizzazione del fabbricato 4 in San Felice a Canello – località San Marco - via Trotti n°10



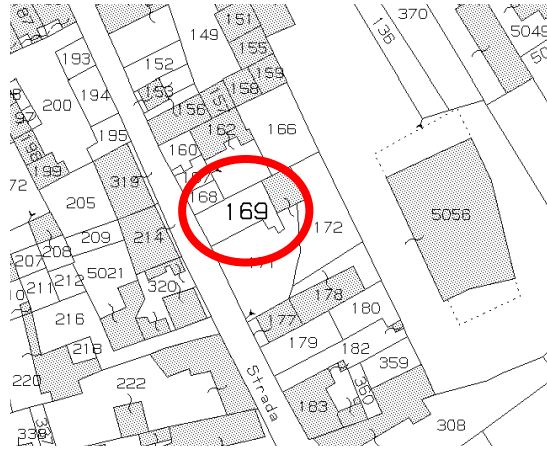


Figura 26 Stralcio di mappa del foglio 3 di San Felice a Canello – località San Marco

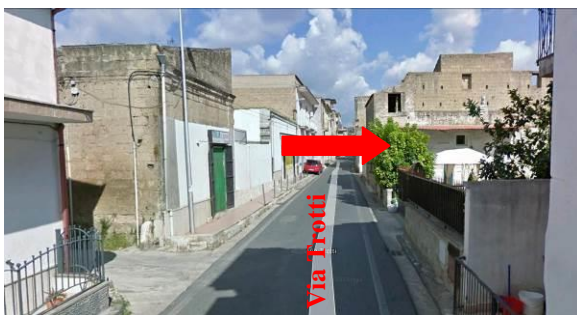


Figura 27 Accesso al fabbricato 4 costituito dalla p.lla 169 sub 1 da via Trotti



Figura 28 Facciata del fabbricato 4 costituito dalla p.lla 169 sub 1, prospiciente via Trotti

2.4.5 **5** – *Fabbricato censito al sub 2 della particella 169 del foglio 3 del Comune di San Felice a Canello*

È costituito da un fabbricato formato da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all’androne, con diritti al cantinato sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2,5 vani per una superficie di circa 37,50 mq (Figure 29 – 32).



Figura 29 Localizzazione del fabbricato 5 in San Felice a Canello – località San Marco - via Trotti n°10



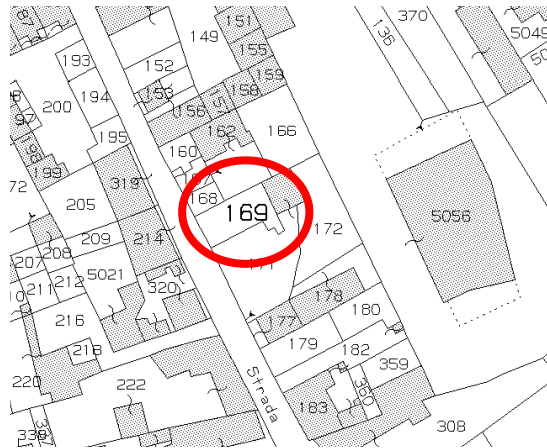


Figura 30 Stralcio di mappa del foglio 3 di San Felice a Canello – località San Marco



Figura 31 Accesso al fabbricato 5 costituito dalla p.lla 169 sub 2 da via Trotti



Figura 32 Facciata del fabbricato 5 costituito dalla p.lla 169 sub 2, prospiciente via Trotti

#### 2.4.6 6 – Fabbricato censito al sub 2 della particella 178 del foglio 3 del Comune di San Felice a Canello

Fabbricato costituito vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 178 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/2, la classe 2, la consistenza di 5,5 vani per una superficie di circa 82,50 mq (Figure 33 – 36).



Figura 33 Localizzazione del fabbricato 6 in San Felice a Canello – località San Marco - via Trotti n°10

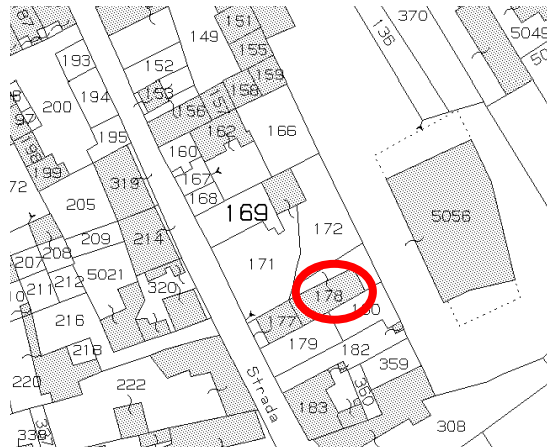


Figura 34 Stralcio di mappa del foglio 3 di San Felice a Canello – località San Marco



Figura 35 Accesso al fabbricato 6 costituito dalla p.lla 178 sub 2 da via Trotti



Figura 36 Facciata del fabbricato 6 costituito dalla p.lla 178 sub 2, prospiciente il cortile interno

## 2.5 Di predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali possibili conguagli in denaro

Il C.T.U., esaminati i luoghi di causa ed i beni oggetto della massa così come riportati nei titoli di provenienza, ritiene di verificare la possibilità di redigere un comodo progetto di divisione con conguagli in denaro solamente all'esito della valutazione economica dei beni dell'asse, in quanto vi sono gli immobili **3**, **4**, **5** e **6** che sono stati acquistati dai de cuius in regime di comunione legale; l'immobile **1** che invece appartiene al signor XXXXXXXX per la quota di 1/4, mentre il fabbricato **2**, costituito dagli immobili **2.1** – **2.17**, è stato considerato bene personale della de cuius XXXXXXXX.

Tuttavia, avendo lasciato al Giudice adito ogni valutazione giuridica sull'eventuale attribuzione ad entrambi i de cuius della costruzione del fabbricato edificato sul terreno acquistato solamente dalla signora XXXXXXXX, il sottoscritto ritiene di stimare anche gli immobili del fabbricato **2** e di redigere un'ulteriore progetto di divisione che tenga conto anche dell'immobile **2**, assumendo su di esso una comunione legale tra i de cuius.

In particolare il C.T.U., all'esito della valutazione dell'intera massa, ha perseguito il criterio di massimizzare la commerciabilità e la salvaguardia dei beni economici senza arrecare il depauperamento dei beni ed il pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene. Al fine di procedere alla determinazione del progetto di divisione è necessario stimare la consistenza della massa dei beni, pertanto, noto lo scopo della valutazione, il sottoscritto ritiene di poter utilizzare quale criterio di stima quello del valore di mercato.

#### *2.5.1 Valore di mercato*

Per valore di mercato si intende il rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Pertanto, si andrà a ricercare, tramite un'indagine di mercato, il più probabile prezzo che potrà verificarsi in uno scambio; in definitiva, il criterio della stima è l'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di beni.

#### *2.5.2 Metodo di stima e fonti delle informazioni utilizzate*

Il metodo di stima utilizzato è stato quello sintetico o comparativo, ovvero si sono ricercati dei beni analoghi e di prezzo noto, con cui eseguire il confronto, considerando i seguenti parametri estrinseci (zona di appartenenza e destinazione urbanistica) ed intrinseci (tipo di coltura praticato, tipologia costruttiva, anno di costruzione).

##### *2.5.2.1 Parametri e fonti di informazione per i beni ricadenti nel Comune di San Felice a Canello*

Per la stima dei terreni ricadenti nel Comune di San Felice a Canello si sono utilizzati i seguenti parametri:

- La zona di appartenenza (Località San Marco nel Comune di San Felice a Canello – Ce);
- La destinazione urbanistica dei terreni (zona agricola E).

Per la stima dei fabbricati ricadenti nel Comune di San Felice a Canello si sono utilizzati i seguenti parametri:

- La zona di appartenenza (Località San Marco nel Comune di San Felice a Canello – Ce);
- La destinazione urbanistica del fabbricato (zona B del Piano di Recupero);
- La tipologia costruttiva (fabbricato in muratura ante 1967 e fabbricato in c.a. con solai latero cementizi);
- L'anno di costruzione: antecedente al 1967 per i fabbricati in muratura ed 1990 per il fabbricato in c.a..

---

Le agenzie immobiliari operanti nel Comune di San Felice a Canello – località San Marco – (Ce), dalle quali si sono attinti dei dati indicativi sono:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto ha analizzato anche le informazioni reperite dall'archivio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativamente alla frazione via Trotti del Comune di San Felice a Canello.

#### 2.5.2.2 Parametri e fonti di informazione per i beni ricadenti nel Comune di Santa Maria a Vico

Per la stima degli immobili ricadenti nel Comune di Santa Maria a Vico si sono utilizzati i seguenti parametri:

- La zona di appartenenza (Comune di Santa Maria a Vico – Ce);
- La destinazione urbanistica del fabbricato (zona urbana Br di recupero);
- La tipologia costruttiva (fabbricato in c.a. con solai latero-cementizi);
- L'anno di costruzione: 1981.

Le agenzie immobiliari operanti anche nel Comune di Santa Maria a Vico (Ce), dalle quali si sono attinti dei dati indicativi sono:

- XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto ha analizzato anche le informazioni reperite dall'archivio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativamente alla via Nazionale Appia del Comune di Santa Maria a Vico.

#### 2.5.3 Valori di mercato dei beni della massa

Il C.T.U., a seguito delle ricerche di mercato effettuate nell'ambito periferico di San Felice a Canello, nella località San Marco, ha appurato che il valore di mercato degli edifici in muratura con uno stato conservativo normale, è pari a € 490,00 al metro quadro.

Considerando lo stato di conservazione degli immobili **4, 5 e 6** oggetto di causa, nonché il grado di vetustà dovuto alla tipologia edilizia, stimata in circa 60 anni, si andrà ad applicare un coefficiente di deprezzamento del 42,84%, (tabella di figura 37), per un valore di € **280,00** al metro quadro.

<i>Età dell'edificio (anni)</i>	<i>Edificio di durata 50 anni (D%)</i>	<i>Edificio di durata 100 anni (D%)</i>
5	3,56	1,60
10	8,57	3,56
15	14,99	5,89
20	22,84	8,57
25	32,14	11,60
30	42,84	14,99
40	68,56	22,84
50	99,99	32,14
60	-	42,84
75	-	61,60
80	-	68,56
90	-	83,54
100	-	99,99

**Figura 37** Tabella dei coefficienti di deprezzamento in funzione della vetustà dell'edificio

Inoltre, avendo gli immobili **4**, **5** e **6** contraddistinti rispettivamente dalle particelle 169 sub 1, 169 sub 2 e 178 sub 2 del foglio 3 gli ambienti indicati nei titoli di acquisto precedentemente menzionati, è stata desunta la superficie commerciale e sono stati determinati i seguenti valori di mercato:

- Immobile **4** – p.lla 169 sub 1 – n°1 vano di 15,00 mq e n°1 vano stalla di 15,00 mq – superficie di 21,75 mq, così desunta:

$$superficie_{commerciale} = a \times 1,00 + b \times 0,45 = 21,75 \text{ mq}$$

Essendo:

- La superficie abitabile (cucina) = 15,00 mq;
- La superficie delle pertinenze (Stalla e forno) = 15,00 mq.

I coefficienti sono stati determinati dalla tabella di figura 38.

<i>Utilizzazioni</i>	<i>Rapporti di Costo</i>
<i>Superficie abitativa</i>	<i>1,00</i>
<i>Spazi scoperti residenziali (terrazze, balconi, ecc.)</i>	<i>0,20</i>
<i>Cantine, soffitte e depositi</i>	<i>0,45</i>
<i>Box, garage e posti auto coperti</i>	<i>0,55</i>
<i>Superfici esterne non residenziali (cortili, giardini, ecc.)</i>	<i>0,05</i>

**Figura 38** Rapporti di costo tra le superfici pertinenti ad un appartamento

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile **4** in muratura sito in San Felice a Canello – frazione San Marco – (Ce) alla via Trotti n°10, è pari ad € **6.090,00**.

- Immobile **5** – p.lla 169 sub 2 – n°1 vano di 15,00 mq, n°1 vano deposito di 15,00 mq, mezzo vano stalla di 7,5 mq e corte esclusiva di 10 mq – superficie di 25,63 mq, così desunta:

$$superficie_{commerciale} = a \times 1,00 + b \times 0,45 + c \times 0,05 = 25,63 \text{ mq}$$

Essendo:

- a) La superficie abitabile (cucina) = 15,00 mq;
- b) La superficie delle pertinenze (Stalla e deposito) = 22,5 mq;
- c) La superficie delle aree esterne ad uso esclusivo (corte uso esclusivo) = 10 mq.

I coefficienti sono stati determinati dalla tabella di figura 38.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile **5** in muratura sito in San Felice a Canello – frazione San Marco – (Ce) alla via Trotti n°10, è pari ad **€ 7.176,40**.

- Immobile **6** – p.lla 178 sub 2 – n°4,5 vani di 67,5 mq, n°1 vano stalla di 15,00 mq – superficie di 74,25 mq, così desunta:

$$superficie_{commerciale} = a \times 1,00 + b \times 0,45 = 74,25 \text{ mq}$$

Essendo:

- a) La superficie abitabile (cucina) = 67,5 mq;
- b) La superficie delle pertinenze (Stalla) = 15,0 mq.

I coefficienti sono stati determinati dalla tabella di figura 38.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile **6** in muratura sito in San Felice a Canello – frazione San Marco – (Ce) alla via Trotti n°10 è pari ad **€ 20.790,00**.

Il C.T.U., con riferimento all'immobile **3** costituito da un terreno agricolo sito in San Felice a Canello – località Pozzelle – via Manzoni (traversa di via Pertini), censito al N.C.T. alla particella 230 del foglio 4, avente un'estensione catastale di 9.534,00 mq, ha eseguito delle indagini di mercato nell'ambito periferico di San Felice a Canello, appurando che il valore di mercato dei terreni agricoli è di **€ 4,50** al metro quadro.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile **3**, costituito da terreno seminativo sito in San Felice a Canello – località Pozzelle – (Ce) alla via Manzoni (traversa di via Pertini), è pari ad **€ 42.903,00**.

Il sottoscritto, con riferimento all'immobile **1** costituito da un fabbricato per civile abitazione con piscina coperta ad uso privato e giardino, sito in San Felice a Canello – località San Marco – via Fiume snc, non accatastato ma realizzato sui terreni censiti al N.C.T. alle particelle 351 e 352 del foglio 2, grazie anche alla demolizione dei fabbricati censiti al N.C.E.U. alle particelle 271 sub 1, 271 sub 2, 272 sub 1, 272 sub 2, 296 sub 1 e 296 sub 2 del foglio 2, ha constatato dai documenti in atti che è composto:

- Zona residenziale avente un'estensione di 342,80 mq;
- Zona cantinata avente un'estensione di 236,12 mq;



- Piscina privata coperta avente un'estensione di 146,08 mq;
- Terrazzi aventi un'estensione di 203,65 mq;
- Sottotetto non residenziale avente un'estensione di 132,86 mq;
- Giardini e cortili aventi un'estensione di 1.200,00 mq.

Il C.T.U., a seguito delle ricerche di mercato effettuate nell'ambito periferico di San Felice a Canello, nella località San Marco, ha appurato che il valore di mercato dei fabbricati monofamiliari in cemento armato con uno stato conservativo normale, è pari a € 800,00 al metro quadro.

Considerando lo stato di conservazione dell'immobile **1** oggetto di causa, nonché il grado di vetustà dovuto alla tipologia edilizia, stimata in circa 25 anni, si andrà ad applicare un coefficiente di deprezzamento del 11,60%, (tabella di figura 39), per un valore di € **707,20** al metro quadro.

<i>Età dell'edificio (anni)</i>	<i>Edificio di durata 50 anni (D%)</i>	<i>Edificio di durata 100 anni (D%)</i>
5	3,56	1,60
10	8,57	3,56
15	14,99	5,89
20	22,84	8,57
25	32,14	11,60
30	42,84	14,99
40	68,56	22,84
50	99,99	32,14
60	-	42,84
75	-	61,60
80	-	68,56
90	-	83,54
100	-	99,99

**Figura 39** Tabella dei coefficienti di deprezzamento in funzione della vetustà dell'edificio

Pertanto, per l'immobile **1** è stata valutata una superficie commerciale di 684,31 mq, così determinata:

$$superficie_{commerciale} = a \times 1,00 + b \times 0,55 + c \times 0,35 + d \times 0,2 + e \times 0,45 + f \times 0,05 = 684,31 \text{ mq}$$

Essendo:

- a) Zona residenziale avente un'estensione di 342,80 mq;
- b) Zona cantinata avente un'estensione di 236,12 mq;
- c) Piscina privata coperta avente un'estensione di 146,08 mq;
- d) Terrazzi aventi un'estensione di 203,65 mq;
- e) Sottotetto non residenziale avente un'estensione di 132,86 mq;
- f) Giardini e cortili aventi un'estensione di 1.200,00 mq.

I coefficienti sono stati determinati dalla tabella di figura 40.

<i>Utilizzazioni</i>	<i>Rapporti di Costo</i>
<i>Superficie abitativa</i>	<i>1,00</i>
<i>Spazi scoperti residenziali (terrazze, balconi, ecc.)</i>	<i>0,20</i>
<i>Cantine, soffitte e depositi</i>	<i>0,45</i>
<i>Box, garage e posti auto coperti</i>	<i>0,55</i>
<i>Superfici esterne non residenziali (cortili, giardini, ecc.)</i>	<i>0,05</i>

**Figura 40 Rapporti di costo tra le superfici pertinenti ad un appartamento**

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile **1** in cemento armato sito in San Felice a Canello – frazione San Marco – (Ce) alla via Fiume snc, è pari ad € **483.944,00**.

Il C.T.U., infine, con riferimento al fabbricato **2** costituito dagli immobili **2.1 – 2.17**, ha constatato che comprende appartamenti, box per autorimesse ed un locale commerciale al piano terra e che sono ubicati in Santa Maria a Vico alla via Nazionale Appia n°49/51, così contraddistinti:

- 2.1.**Locale commerciale al piano terra censito al N.C.E.U. al subalterno 1 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/1, la classe 8, la consistenza catastale di 20 mq, consistenza reale di 328,00 mq;
- 2.2.**Appartamento al primo piano interno 2 censito al N.C.E.U. alla particella 5121 del foglio 11 senza subalterno, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,79 mq;
- 2.3.**Appartamento al primo piano interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 5 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,18 mq;
- 2.4.**Appartamento al secondo piano interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 6 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,99 mq;
- 2.5.**Appartamento al secondo piano interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 7 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 112,74 mq;
- 2.6.**Appartamento al secondo piano interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 8 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,49 mq;
- 2.7.**Appartamento al terzo piano interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 10 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,99 mq;



- 2.8.** Appartamento al terzo piano interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 11 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 112,74 mq;
- 2.9.** Appartamento al terzo piano interno 11 censito al N.C.E.U. al subalterno 12 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,49 mq;
- 2.10.** Appartamento al terzo piano interno 12 censito al N.C.E.U. al subalterno 13 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,18 mq;
- 2.11.** Garage al piano interrato interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 17 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 16,50 mq;
- 2.12.** Garage al piano interrato interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 18 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 17,50 mq;
- 2.13.** Garage al piano interrato interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 19 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 23,00 mq;
- 2.14.** Garage al piano interrato interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 20 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 20,00 mq;
- 2.15.** Garage al piano interrato interno 8 censito al N.C.E.U. al subalterno 21 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/6, la classe 1, la consistenza di 17,00 mq;
- 2.16.** Garage al piano interrato interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 22 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 1,5 vani catastali e la superficie di 35,19 mq;
- 2.17.** Garage al piano interrato interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 23 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 11,87 mq.

Il C.T.U., a seguito delle ricerche di mercato effettuate nell'ambito di Santa Maria a Vico, ha appurato che il valore di mercato degli appartamenti in edifici in cemento armato con uno stato conservativo normale, è pari a € 1.100,00 al metro quadro, mentre per i box auto, sempre

in edifici in cemento armato con uno stato conservativo normale, è pari a € 350,00 al metro quadrato ed infine per i negozi commerciali è stato desunto un valore di mercato pari ad € 600,00 al metro quadro.

Considerando lo stato di conservazione del fabbricato **2** oggetto di causa, nonché il grado di vetustà dovuto alla tipologia edilizia, stimata in circa 30 anni, si andrà ad applicare un coefficiente di deprezzamento del 14,99%, (tabella di figura 41), per un valore di € **935,11** al metro quadro per gli appartamenti, un valore di € **297,54** al metro quadro per i garage ed un valore di € **510,00** al metro quadro per il negozio.

<i>Età dell'edificio (anni)</i>	<i>Edificio di durata 50 anni (D%)</i>	<i>Edificio di durata 100 anni (D%)</i>
5	3,56	1,60
10	8,57	3,56
15	14,99	5,89
20	22,84	8,57
25	32,14	11,60
30	42,84	14,99
40	68,56	22,84
50	99,99	32,14
60	-	42,84
75	-	61,60
80	-	68,56
90	-	83,54
100	-	99,99

**Figura 41** Tabella dei coefficienti di deprezzamento in funzione della vetustà dell'edificio

Pertanto, per ciascun bene del fabbricato **2** si è avuta la seguente valutazione di mercato:

- 2.1.**Locale commerciale al piano terra censito al N.C.E.U. al subalterno 1 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/1, la classe 8, la consistenza catastale di 20 mq, consistenza reale di 328,00 mq – **valore di mercato di € 167.280,00;**
- 2.2.**Appartamento al primo piano interno 2 censito al N.C.E.U. alla particella 5121 del foglio 11 senza subalterno, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,79 mq – **valore di mercato di € 104.535,95;**
- 2.3.**Appartamento al primo piano interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 5 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,18 mq – **valore di mercato di € 80.587,78;**
- 2.4.**Appartamento al secondo piano interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 6 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,99 mq – **valore di mercato di € 81.345,22;**
- 2.5.**Appartamento al secondo piano interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 7 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 112,74 mq – **valore di mercato di € 105.424,30;**

- 2.6.** Appartamento al secondo piano interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 8 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,49 mq – **valore di mercato di € 104.255,42;**
- 2.7.** Appartamento al terzo piano interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 10 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,99 mq – **valore di mercato di € 81.345,22;**
- 2.8.** Appartamento al terzo piano interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 11 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 112,74 mq – **valore di mercato di € 104.424,30;**
- 2.9.** Appartamento al terzo piano interno 11 censito al N.C.E.U. al subalterno 12 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,49 mq – **valore di mercato di € 104.255,41;**
- 2.10.** Appartamento al terzo piano interno 12 censito al N.C.E.U. al subalterno 13 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,18 mq – **valore di mercato di € 80.587,78;**
- 2.11.** Garage al piano interrato interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 17 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 16,50 mq – **valore di mercato di € 4.909,41;**
- 2.12.** Garage al piano interrato interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 18 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 17,50 mq – **valore di mercato di € 5.206,95;**
- 2.13.** Garage al piano interrato interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 19 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 23,00 mq – **valore di mercato di € 6.843,42;**
- 2.14.** Garage al piano interrato interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 20 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 20,00 mq – **valore di mercato di € 5.950,80;**
- 2.15.** Garage al piano interrato interno 8 censito al N.C.E.U. al subalterno 21 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/6, la classe 1, la consistenza di 17,00 mq – **valore di mercato di € 5.058,18;**
- 2.16.** Garage al piano interrato interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 22 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 1,5 vani catastali e la superficie di 35,19 mq – **valore di mercato di € 10.470,43;**

**2.17.** Garage al piano interrato interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 23 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 11,87 mq – **valore di mercato di € 3.531,80.**

#### *2.5.4 Adeguamenti e correzione delle stime*

Il C.T.U., dai documenti in atti ed a seguito delle indagini eseguite presso i Comuni di San Felice a Cancelli e di Santa Maria a Vico, ha constatato che alcuni degli immobili della massa hanno bisogno delle regolarizzazioni urbanistiche, in quanto eseguiti in parziale difformità dalle concessioni rilasciate, ovvero in assenza del titolo autorizzativo.

Pertanto, avendo constatato la sanabilità dell'immobile **1** ai sensi dell'art. 17 della legge 47/85, è possibile ottenere un permesso di costruire in sanatoria previo versamento del contributo di concessione e del contributo per le opere di urbanizzazione, stimati complessivamente in **€ 40.000,00.**

Bisognerà inoltre considerare le spese necessarie alla regolarizzazione catastale, nonché al collaudo dell'immobile **1**, stimate complessivamente in **€ 8.000,00.**

Infine, sempre per l'immobile **1** bisognerà considerare le spese occorrenti per la liberazione del fabbricato che risulta occupato dagli eredi di XXXXXXXX, che ammontano ad **€ 5.000,00.**

Vieppiù che anche il fabbricato **2** presenta delle irregolarità urbanistiche, in quanto la concessione edilizia n°42/81 del 30/01/1981 [All. 33] non prevedeva i quattro appartamenti al terzo piano e nemmeno i garage al piano interrato.

Pertanto, avendo constatato la sanabilità degli appartamenti **2.7, 2.8, 2.9 e 2.10** e dei garage **2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16 e 2.17** ai sensi della legge 47/85, è possibile ottenere un permesso di costruire in sanatoria previo versamento del contributo di concessione e del contributo per le opere di urbanizzazione, stimati in **€ 10.000,00** per ciascun appartamento ed in **€ 500,00** per ciascun garage.

Il C.T.U. infine ritiene che, essendo il fabbricato **2** privo di ascensore, bisognerà considerare un coefficiente di piano riduttivo del valore venale desunto dalle indagini di mercato pari a:

- C = 1,00 per gli appartamenti al primo piano;
- C = 0,95 per gli appartamenti al secondo piano;
- C = 0,90 per gli appartamenti al terzo piano.

Vieppiù che anche per gli immobili del fabbricato **2** bisognerà considerare le spese occorrenti per la liberazione degli appartamenti che ammontano ad € **2.500,00** per ciascun appartamento ed a € **500,00** per ciascun garage, mentre per il negozio si ha una spesa di € **5.000,00**.

#### *2.5.5 Valore di mercato per ciascun bene della massa al netto delle decurtazioni*

Le decurtazioni da applicare al valore di stima lordo determinato riguardano gli oneri di urbanizzazione, il contributo di costruzione, le spese di regolarizzazione delle difformità catastali ed i costi per la liberazione dei beni.

Pertanto, tenuto conto delle spese occorrenti all'immissione sul mercato dell'immobile **1**, si ha che il valore venale dell'immobile **1** è pari a € **430.000,00**.

Infine, analizzando le spese occorrenti all'immissione sul mercato dei beni appartenenti al fabbricato **2**, si hanno i seguenti valori venali:

- 2.1.**Locale commerciale al piano terra censito al N.C.E.U. al subalterno 1 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/1, la classe 8, la consistenza catastale di 20 mq, consistenza reale di 328,00 mq – **valore venale di € 162.280,00;**
- 2.2.**Appartamento al primo piano interno 2 censito al N.C.E.U. alla particella 5121 del foglio 11 senza subalterno, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,79 mq – **valore venale di € 102.035,95;**
- 2.3.**Appartamento al primo piano interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 5 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,18 mq – **valore venale di € 78.087,78;**
- 2.4.**Appartamento al secondo piano interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 6 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,99 mq – **valore venale di € 74.777,96;**
- 2.5.**Appartamento al secondo piano interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 7 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 112,74 mq – **valore venale di € 97.653,09;**
- 2.6.**Appartamento al secondo piano interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 8 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,49 mq – **valore venale di € 96.542,65;**
- 2.7.**Appartamento al terzo piano interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 10 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,99 mq – **valore venale di € 60.710,70;**

- 2.8.** Appartamento al terzo piano interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 11 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 112,74 mq – **valore venale di € 81.329,87;**
- 2.9.** Appartamento al terzo piano interno 11 censito al N.C.E.U. al subalterno 12 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,49 mq – **valore venale di € 81.329,87;**
- 2.10.** Appartamento al terzo piano interno 12 censito al N.C.E.U. al subalterno 13 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,18 mq – **valore venale di € 60.029,00;**
- 2.11.** Garage al piano interrato interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 17 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 16,50 mq – **valore venale di € 3.909,41;**
- 2.12.** Garage al piano interrato interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 18 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 17,50 mq – **valore venale di € 4.206,95;**
- 2.13.** Garage al piano interrato interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 19 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 23,00 mq – **valore venale di € 5.843,42;**
- 2.14.** Garage al piano interrato interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 20 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 20,00 mq – **valore venale di € 4.950,80;**
- 2.15.** Garage al piano interrato interno 8 censito al N.C.E.U. al subalterno 21 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/6, la classe 1, la consistenza di 17,00 mq – **valore venale di € 4.058,18;**
- 2.16.** Garage al piano interrato interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 22 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 1,5 vani catastali e la superficie di 35,19 mq – **valore venale di € 9.470,43;**
- 2.17.** Garage al piano interrato interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 23 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 11,87 mq – **valore venale di € 2.531,80.**

Il C.T.U., inoltre ha rilevato che per gli immobili **3, 4, 5 e 6** non è necessaria alcuna decurtazione al valore venale desunto con le indagini di mercato.

2.5.6 *Quadro riassuntivo del valore della massa*

Il sottoscritto, al fine di individuare prontamente il valore dei beni della massa, ritiene di riportarli nella tabella di figura 42:

IMM.LE	DESC.NE	RIF. CATASTALI	VALORE VENALE €
<b>1</b>	Fabbricato per civile abitazione con piscina coperta ad uso privato e giardino sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Fiume snc	Il bene non risulta accatastato ed è stato costruito sui terreni censiti alle particelle 351 e 352 del foglio 2, anche a seguito della demolizione dei fabbricati censiti con le particelle 271 sub 1, 271 sub 2, 272 sub 1, 272 sub 2, 296 sub 1 e 296 sub 2 del foglio 2	<b>€ 430.000,0</b>
<b>2.1</b>	Locale commerciale al piano terra sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 1), sub 1 – Categoria C/1 – Classe 8 – Consistenza catastale 20,00 mq – <i>Consistenza reale 328,00 mq.</i>	<b>€ 162.280,0</b>
<b>2.2</b>	Appartamento al primo piano interno 2 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 3), senza subalterno – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>€ 102.035,95</b>
<b>2.3</b>	Appartamento al primo piano interno 4 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 5), sub 5 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>€ 78.087,78</b>
<b>2.4</b>	Appartamento al secondo piano interno 5 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 6), sub 6 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>€ 74.777,96</b>
<b>2.5</b>	Appartamento al secondo piano interno 6 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 7), sub 7 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>€ 97.653,09</b>
<b>2.6</b>	Appartamento al secondo piano interno 7 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 8), sub 8 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>€ 96.542,65</b>
<b>2.7</b>	Appartamento al terzo piano interno 9 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 10), sub 10 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>€ 60.710,70</b>
<b>2.8</b>	Appartamento al terzo piano interno 10 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 11), sub 11 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>€ 81.329,87</b>
<b>2.9</b>	Appartamento al terzo piano interno 11 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 12), sub 12 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>€ 81.329,87</b>
<b>2.10</b>	Appartamento al terzo piano interno 12 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 13), sub 13 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>€ 60.029,00</b>
<b>2.11</b>	Garage al piano interrato interno 4 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 17), sub 17 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 16,5mq.</i>	<b>€ 3.909,41</b>
<b>2.12</b>	Garage al piano interrato interno 5 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 18), sub 18 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 17,5mq.</i>	<b>€ 4.206,95</b>
<b>2.13</b>	Garage al piano interrato interno 6 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 19), sub 19 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 23,0mq.</i>	<b>€ 5.843,42</b>
<b>2.14</b>	Garage al piano interrato interno 7 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 20), sub 20 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 20,0mq.</i>	<b>€ 4.950,80</b>
<b>2.15</b>	Garage al piano interrato interno 8 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 21), sub 21 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 17,0 mq – <i>Consistenza reale 17,0mq.</i>	<b>€ 4.058,18</b>
<b>2.16</b>	Garage al piano interrato interno 9 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 22), sub 22 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 1,5 vani – <i>Consistenza reale 35,19mq.</i>	<b>€ 9.470,43</b>
<b>2.17</b>	Garage al piano interrato interno 10 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 23), sub 23 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 11,87mq.</i>	<b>€ 2.531,80</b>
<b>3</b>	Terreno agricolo sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – località Pozzelle – via Manzoni (traversa di via Pertini)	N.C.T. – foglio 4, particella 230 (ex p.lla 230/A) – Consistenza catastale 9.534,00 mq.	<b>€ 42.903,00</b>
<b>4</b>	Fabbricato costituito da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 169, sub 1 – Categoria A/5 – Classe 5 – Consistenza catastale 2 vani.	<b>€ 6.090,00</b>

<b>5</b>	Fabbricato costituito da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al cantinato sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 169, sub 2 – Categoria A/5 – Classe 5 – Consistenza catastale 2,5 vani.	<b>€ 7.176,40</b>
<b>6</b>	Fabbricato costituito vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 178, sub 2 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza catastale 5,5 vani.	<b>€ 20.790,00</b>

**Figura 42 Tabella della valutazione dei beni della massa****2.5.7 Progetto di divisione A**

Il C.T.U., sulla base delle quote spettanti ai vari soggetti ammessi alla disponibilità della massa, ritiene che non sia possibile redigere un comodo progetto di divisione senza depauperare il valore economico dei beni immobili, in quanto l'esecuzione di numerosi frazionamenti dei terreni, abbinata alla consequenziale costituzione delle servitù di passaggio necessarie per consentire l'accesso alle porzioni intercluse, comporterebbe un notevole deprezzamento dei beni.

Viepiù che i fabbricati risultano indivisibili e pertanto, considerando gli immobili del fabbricato **2** quali beni personali della de cuius XXXXXXXX, si andrà ad informare le parti sul valore della quota dei beni immobiliari spettante a ciascun soggetto, così come riportato nella tabella del progetto di divisione **A** della figura 43.

<b>VALORE DELLE QUOTE DEI BENI IMMOBILIARI PER IL PROGETTO DI DIVISIONE A</b>						
SOGGETTI AMMESSI ALLA DISPONIBILITA' DELLA MASSA	QUOTE IMMOBILE <b>1</b>	QUOTE IMMOBILE <b>3</b>	QUOTE IMMOBILE <b>4</b>	QUOTE IMMOBILE <b>5</b>	QUOTE IMMOBILE <b>6</b>	VALORE TOTALE DELLA QUOTA €
Curatela Fallimentare	1/4	1/2	1/2	1/2	1/2	1/4 (1) + 1/2 (3+4+5+6)
Valore quota Curatela Fallimentare €	€ 107.500,00	€ 21.451,50	€ 3.045,00	€ 3.588,20	€ 10.395,00	<b>€ 145.979,70</b>
XXXXXXXXXX	3/16	1/8	1/8	1/8	1/8	3/16 (1) + 1/8 (3+4+5+6)
Valore quota XXXXXXXX €	€ 80.625,00	€ 5.362,88	€ 761,25	€ 897,05	€ 2.598,75	<b>€ 90.244,93</b>
XXXXXXXXXX	3/16	1/8	1/8	1/8	1/8	3/16 (1) + 1/8 (3+4+5+6)
Valore quota XXXXXXXX €	€ 80.625,00	€ 5.362,88	€ 761,25	€ 897,05	€ 2.598,75	<b>€ 90.244,93</b>
XXXXXXXXXX	3/16	1/8	1/8	1/8	1/8	3/16 (1) + 1/8 (3+4+5+6)
Valore quota XXXXXXXX €	€ 80.625,00	€ 5.362,88	€ 761,25	€ 897,05	€ 2.598,75	<b>€ 90.244,93</b>
XXXXXXXXXX	3/16	1/8	1/8	1/8	1/8	3/16 (1) + 1/8 (3+4+5+6)
Valore quota XXXXXXXX €	€ 80.625,00	€ 5.362,88	€ 761,25	€ 897,05	€ 2.598,75	<b>€ 90.244,93</b>

**Figura 43 Valore delle quote dei beni immobiliari secondo il progetto di divisione A**

Il C.T.U., tuttavia, al fine di rispondere al quesito del G.I., ritiene di indicare un possibile progetto di divisione subordinato alla volontà delle parti, redatto in modo da arrecare il minor



depauperamento dei beni immobiliari, anche in funzione della destinazione d'uso assentita dallo strumento urbanistico vigente nei Comuni di San felice a Canello e Santa Maria a Vico. Il sottoscritto, pertanto, considerando il valore delle quote possedute da ciascun soggetto ammesso alla disponibilità della massa, nonché il valore dei beni immobili desunto da un'accurata indagine di mercato, viste anche le considerazioni precedentemente esposte, ritiene di redigere il **Progetto di Divisione A**:

➤ **Alla Curatela Fallimentare i seguenti immobili:**

3. Terreno agricolo sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – località Pozzelle – in via Manzoni (traversa di via Pertini), censito al N.C.E.U. alla particella 230 del foglio 4, avente la consistenza di 9.534,00 mq [All. 18]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **G** precedentemente descritto;
4. Fabbricato costituito da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 1 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2 vani e la rendita di € 69,21 [All. 20]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **H** precedentemente descritto;
5. Fabbricato costituito da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al cantinato sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2,5 vani e la rendita di € 86,51 [All. 22]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **I** precedentemente descritto;
6. Fabbricato costituito vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 178 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/2, la classe 2, la consistenza di 5,5 vani e la rendita di € 468,68 [All. 24]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **J** precedentemente descritto;
1. La percentuale del 16,05% del fabbricato monofamiliare per civile abitazione con annessa piscina coperta ad uso privato e giardino sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Fiume snc, costruito sui terreni censite con le particelle 351 e 352 del foglio 2 anche a seguito della demolizione dei fabbricati censiti con le particelle 271 sub 1, 271 sub 2, 272 sub 1, 272 sub 2, 296 sub 1 e 296 sub 2. I titoli di provenienza

---

di tale immobile sono quelli relativi ai beni **A, B, C, D, E, K, L** e **M** precedentemente descritti.

➤ **A ciascuno dei figli di XXXXXXXX, ovvero a XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX la seguente parte di immobile:**

- 1.** La percentuale del 20,99% del fabbricato monofamiliare per civile abitazione con annessa piscina coperta ad uso privato e giardino sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Fiume snc, costruito sui terreni censite con le particelle 351 e 352 del foglio 2 anche a seguito della demolizione dei fabbricati censiti con le particelle 271 sub 1, 271 sub 2, 272 sub 1, 272 sub 2, 296 sub 1 e 296 sub 2. I titoli di provenienza di tale immobile sono quelli relativi ai beni **A, B, C, D, E, K, L** e **M** precedentemente descritti.

Il C.T.U., al fine di schematizzare il progetto di divisione **A**, riporta, in modo puramente indicativo, una possibile ripartizione dei beni e dei conguagli in denaro tra i soggetti ammessi alla disponibilità della massa (Figura 44).

<b>PROGETTO DI DIVISIONE A</b>						
<b>SOGGETTI AMMESSI ALLA DISPONIBILITA' DELLA MASSA</b>	<b>QUOTA DEI BENI IMMOBILIARI POSSEDUTA</b>	<b>VALORE DELLA QUOTA IMMOBILIARE POSSEDUTA</b>	<b>BENI</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>Valore di mercato dei beni €</b>	<b>CONGUAGLIO AD AVERE (Valore mercato - Quota)</b>
Curatela Fallimentare (costituita nel giudizio)	1/4 (1) + 1/2 (3+4+5+6)	€ 145.979,70	<b>3, 4, 5 e 6</b> - la particella 230 (ex 230/A) del foglio 4, sub 1 e sub 2 della particella 169 e sub 2 della particella 178 del foglio 3	San Felice a Canello	€ 76.959,40	€ 69.020,30 (pari al 16,05% dell'immobile 1)
XXXXXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 90.244,93	<b>20,99% di 1</b> - fabbricato non accatastato costruito in luogo delle particelle 351 e 352 del foglio 2, dei subalterni 1 e 2 della particella 271, dei subalterni 1 e 2 della particella 272 e dei subalterni 1 e 2 della particella 296 del foglio 2	San Felice a Canello	€ 90.244,93	-
XXXXXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 90.244,93	<b>20,99% di 1</b> - fabbricato non accatastato costruito in luogo delle particelle 351 e 352 del foglio 2, dei subalterni 1 e 2 della particella 271, dei subalterni 1 e 2 della particella 272 e dei subalterni 1 e 2 della particella 296 del foglio 2	San Felice a Canello	€ 90.244,93	-
XXXXXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 90.244,93	<b>20,99% di 1</b> - fabbricato non accatastato costruito in luogo delle particelle 351 e 352 del foglio 2, dei subalterni 1 e 2 della particella 271, dei subalterni 1 e 2 della particella 272 e dei subalterni 1 e 2 della particella 296 del foglio 2	San Felice a Canello	€ 90.244,93	-

<p>XXXXXXX (contumace nel giudizio)</p>	<p>3/16(1) + 1/8 (3+4+5+6)</p>	<p><b>€ 90.244,93</b></p>	<p><b>20,99% di 1</b> - fabbricato non accatastato costruito in luogo delle particelle 351 e 352 del foglio 2, dei subalterni 1 e 2 della particella 271, dei subalterni 1 e 2 della particella 272 e dei subalterni 1 e 2 della particella 296 del foglio 2</p>	<p>San Felice a Canello</p>	<p><b>€ 90.244,93</b></p>	<p>-</p>
---	--------------------------------	---------------------------	--	-----------------------------	---------------------------	----------

**Figura 44 Progetto di divisione A**

### 2.5.8 *Progetto di divisione* **B**

Il C.T.U., lasciando al Giudice adito ogni valutazione giuridica sull'eventuale attribuzione ad entrambi i de cuius della costruzione del fabbricato edificato sul terreno acquistato solamente dalla signora XXXXXXXXX, andrà a riportare il valore, in termini economici, della quota dei beni immobili spettante a ciascun soggetto ammesso alla disponibilità della massa, supponendo che gli appartamenti, box garage e negozio commerciale annessi al fabbricato **2**, siano stati acquistati dai de cuius in regime di comunione legale dei beni.

Il sottoscritto, inoltre, ritiene che non sia possibile redigere un comodo progetto di divisione senza depauperare il valore economico dei beni immobili, in quanto l'esecuzione di numerosi frazionamenti dei terreni, abbinata alla consequenziale costituzione delle servitù di passaggio necessarie per consentire l'accesso alle porzioni intercluse, comporterebbe un notevole deprezzamento dei beni.

Vieppiù che i fabbricati risultano indivisibili e, pertanto, ritiene di informare le parti sul valore della quota dei beni immobiliari spettante a ciascun soggetto, così come riportato nella tabella del progetto di divisione **B** delle figure 45 e 46.

<b>DISTRIBUZIONE DELLE QUOTE DEI BENI IMMOBILIARI PER IL PROGETTO DI DIVISIONE B</b>					
<b>SOGGETTI AMMESSI ALLA DISPONIBILITA' DELLA MASSA</b>	<b>Curatela Fallimentare</b>	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>XXXXXXXXXX</b>
<b>QUOTE IMMOBILE 1</b>	1/4	3/16	3/16	3/16	3/16
<b>QUOTE IMMOBILE 2.1</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.2</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.3</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.4</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.5</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.6</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.7</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.8</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.9</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.10</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.11</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.12</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.13</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.14</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.15</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.16</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.17</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 3</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 4</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 5</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 6</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTA TOTALE (%)</b>	42,52%	14,37%	14,37%	14,37%	14,37%

**Figura 45 Quote dei beni immobiliari secondo il progetto di divisione B**

<b>VALORE DELLE QUOTE DEI BENI IMMOBILIARI PER IL PROGETTO DI DIVISIONE B</b>					
SOGGETTI AMMESSI ALLA DISPONIBILITA' DELLA MASSA	Curatela Fallimentare	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>1</b>	€ 107.500,00	€ 80.625,00	€ 80.625,00	€ 80.625,00	€ 80.625,00
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.1</b>	€ 81.140,00	€ 20.285,00	€ 20.285,00	€ 20.285,00	€ 20.285,00
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.2</b>	€ 51.017,98	€ 12.754,49	€ 12.754,49	€ 12.754,49	€ 12.754,49
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.3</b>	€ 39.043,89	€ 9.760,97	€ 9.760,97	€ 9.760,97	€ 9.760,97
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.4</b>	€ 37.388,98	€ 9.347,25	€ 9.347,25	€ 9.347,25	€ 9.347,25
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.5</b>	€ 48.826,55	€ 12.206,64	€ 12.206,64	€ 12.206,64	€ 12.206,64
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.6</b>	€ 48.271,33	€ 12.067,83	€ 12.067,83	€ 12.067,83	€ 12.067,83
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.7</b>	€ 30.355,35	€ 7.588,84	€ 7.588,84	€ 7.588,84	€ 7.588,84
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.8</b>	€ 40.664,94	€ 10.166,23	€ 10.166,23	€ 10.166,23	€ 10.166,23
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.9</b>	€ 40.664,94	€ 10.166,23	€ 10.166,23	€ 10.166,23	€ 10.166,23
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.10</b>	€ 30.014,50	€ 7.503,63	€ 7.503,63	€ 7.503,63	€ 7.503,63
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.11</b>	€ 1.954,71	€ 488,68	€ 488,68	€ 488,68	€ 488,68
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.12</b>	€ 2.103,48	€ 525,87	€ 525,87	€ 525,87	€ 525,87
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.13</b>	€ 2.917,21	€ 729,30	€ 729,30	€ 729,30	€ 729,30
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.14</b>	€ 2.475,40	€ 618,85	€ 618,85	€ 618,85	€ 618,85
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.15</b>	€ 2.029,09	€ 507,27	€ 507,27	€ 507,27	€ 507,27
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.16</b>	€ 4.735,22	€ 1.183,80	€ 1.183,80	€ 1.183,80	€ 1.183,80
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.17</b>	€ 1.265,90	€ 316,48	€ 316,48	€ 316,48	€ 316,48
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>3</b>	€ 21.451,50	€ 5.362,88	€ 5.362,88	€ 5.362,88	€ 5.362,88
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>4</b>	€ 3.045,00	€ 761,25	€ 761,25	€ 761,25	€ 761,25
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>5</b>	€ 3.589,70	€ 897,43	€ 897,43	€ 897,43	€ 897,43
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>6</b>	€ 10.395,00	€ 2.598,75	€ 2.598,75	€ 2.598,75	€ 2.598,75
<b>VALORE TOTALE DELLA QUOTA</b>	€ 610.850,63	€ 206.462,66	€ 206.462,66	€ 206.462,66	€ 206.462,66

**Figura 46** Valore delle quote dei beni immobiliari secondo il progetto di divisione **B**

Il C.T.U., tuttavia, al fine di rispondere al quesito del G.I., ritiene di indicare un possibile progetto di divisione subordinato alla volontà delle parti, redatto in modo da arrecare il minor depauperamento dei beni immobiliari, anche in funzione della destinazione d'uso assentita dallo strumento urbanistico vigente nei Comuni di San felice a Canello e Santa Maria a Vico. Il sottoscritto, pertanto, considerando il valore delle quote possedute da ciascun soggetto ammesso alla disponibilità della massa, nonché il valore dei beni immobili desunto da un'accurata indagine di mercato, viste anche le considerazioni precedentemente esposte, ritiene di redigere il **Progetto di Divisione B:**

➤ **Alla Curatela Fallimentare oltre un conguaglio a dare di € 526,80, i seguenti beni immobili:**

- 2.1. Locale commerciale al piano terra censito al N.C.E.U. al subalterno 1 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/1, la classe 8, la consistenza catastale di 20 mq, consistenza reale di 328,00 mq;
- 2.2. Appartamento al primo piano interno 2 censito al N.C.E.U. alla particella 5121 del foglio 11 senza subalterno, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,79 mq;
- 2.3. Appartamento al primo piano interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 5 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,18 mq;
- 2.4. Appartamento al secondo piano interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 6 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,99 mq;
- 2.5. Appartamento al secondo piano interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 7 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 112,74 mq;
- 2.6. Appartamento al secondo piano interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 8 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,49 mq.

➤ **A XXXXXXXX oltre un conguaglio ad avere di € 14.304,90 i seguenti beni immobili:**

- 2.7. Appartamento al terzo piano interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 10 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,99 mq;



- 2.8.** Appartamento al terzo piano interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 11 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 112,74 mq;
- 2.15.** Garage al piano interrato interno 8 censito al N.C.E.U. al subalterno 21 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/6, la classe 1, la consistenza di 17,00 mq;
- 2.16.** Garage al piano interrato interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 22 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 1,5 vani catastali e la superficie di 35,19 mq;
- 2.17.** Garage al piano interrato interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 23 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 11,87 mq;
- 4.** Fabbricato costituito da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 1 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2 vani e la rendita di € 69,21 [All. 20]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **H** precedentemente descritto;
- 5.** Fabbricato costituito da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al cantinato sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2,5 vani e la rendita di € 86,51 [All. 22]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **I** precedentemente descritto;
- 6.** Fabbricato costituito vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 178 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/2, la classe 2, la consistenza di 5,5 vani e la rendita di € 468,68 [All. 24]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **J** precedentemente descritto.
- **A XXXXXXXX oltre un conguaglio ad avere di € 3.299,21 i seguenti beni immobili:**
- 2.9.** Appartamento al terzo piano interno 11 censito al N.C.E.U. al subalterno 12 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani e la rendita di € 557,77;

- 2.10.** Appartamento al terzo piano interno 12 censito al N.C.E.U. al subalterno 13 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani e la rendita di € 464,81;
- 2.11.** Garage al piano interrato interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 17 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07;
- 2.12.** Garage al piano interrato interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 18 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07;
- 2.13.** Garage al piano interrato interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 19 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07;
- 2.14.** Garage al piano interrato interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 20 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani e la rendita di € 10,07;
- 3.** Terreno agricolo sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – località Pozzelle – in via Manzoni (traversa di via Pertini), censito al N.C.E.U. alla particella 230 del foglio 4, avente la consistenza di 9.534,00 mq [All. 18]. Il titolo di provenienza di tale immobile è quello relativo al bene **G** precedentemente descritto.
- **A XXXXXXXX oltre un conguaglio a dare di € 8.537,72 il seguente bene immobile:**
- 1.** La percentuale del 50,00% del fabbricato monofamiliare per civile abitazione con annessa piscina coperta ad uso privato e giardino sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Fiume snc, costruito sui terreni censite con le particelle 351 e 352 del foglio 2 anche a seguito della demolizione dei fabbricati censiti con le particelle 271 sub 1, 271 sub 2, 272 sub 1, 272 sub 2, 296 sub 1 e 296 sub 2. I titoli di provenienza di tale immobile sono quelli relativi ai beni **A, B, C, D, E, K, L** e **M** precedentemente descritti.
- **A XXXXXXXX oltre un conguaglio a dare di € 8.537,72 il seguente bene immobile:**
- 1.** La percentuale del 50,00% del fabbricato monofamiliare per civile abitazione con annessa piscina coperta ad uso privato e giardino sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Fiume snc, costruito sui terreni censite con le particelle 351 e 352 del foglio 2 anche a seguito della demolizione dei fabbricati censiti con le particelle 271 sub 1, 271 sub 2, 272 sub 1, 272 sub 2, 296 sub 1 e 296 sub 2. I titoli di provenienza

di tale immobile sono quelli relativi ai beni **A, B, C, D, E, K, L** e **M** precedentemente descritti.

Il C.T.U., al fine di schematizzare il progetto di divisione **B**, riporta, in modo puramente indicativo, una possibile ripartizione dei beni e dei conguagli in denaro tra i soggetti ammessi alla disponibilità della massa (Figura 47).



			subalterni 1 e 2 della particella 296 del foglio 2				
XXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (2.1+2.2+2.3+2.4+2. 5+2.6+2.7+2.8+2.9+ 2.10+2.11+2.12+2.1 3+2.14+2.15+2.16+2 .17) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 206.462,28	<b>2.9 , 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14 e 3</b> - sub 12, sub 13, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20 della paricella 5121 (ex 417) foglio 11 e la particella 230 (ex 230/A) del foglio 4	Santa Maria a Vico e San Felice a Cancello	€ 203.163,45	-	€ 3.298,83
XXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (2.1+2.2+2.3+2.4+2. 5+2.6+2.7+2.8+2.9+ 2.10+2.11+2.12+2.1 3+2.14+2.15+2.16+2 .17) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 206.462,28	la metà di 1 - fabbricato non accatastato costruito in luogo delle particelle 351 e 352 del foglio 2, dei subalterni 1 e 2 della particella 271, dei subalterni 1 e 2 della particella 272 e dei subalterni 1 e 2 della particella 296 del foglio 2	San Felice a Cancello	€ 215.000,00	-€ 8.537,72	-

Figura 47 Progetto di divisione B



---

#### 2.6.2.1 Parametri e fonti di informazione per i beni ricadenti nel Comune di San Felice a Canello

Per la stima dei terreni ricadenti nel Comune di San Felice a Canello si sono utilizzati i seguenti parametri:

- La zona di appartenenza (Località San Marco nel Comune di San Felice a Canello – Ce);
- La destinazione urbanistica dei terreni (zona agricola E).

Per la stima dei fabbricati ricadenti nel Comune di San Felice a Canello si sono utilizzati i seguenti parametri:

- La zona di appartenenza (Località San Marco nel Comune di San Felice a Canello – Ce);
- La destinazione urbanistica del fabbricato (zona B del Piano di Recupero);
- La tipologia costruttiva (fabbricato in muratura ante 1967 e fabbricato in c.a. con solai latero cementizi);
- L'anno di costruzione: antecedente al 1967 per i fabbricati in muratura ed 1990 per il fabbricato in c.a..

Le agenzie immobiliari operanti nel Comune di San Felice a Canello – località San Marco – (Ce), dalle quali si sono attinti dei dati indicativi sono:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto ha analizzato anche le informazioni reperite dall'archivio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativamente alla frazione via Trotti del Comune di San Felice a Canello.

#### 2.6.2.2 Parametri e fonti di informazione per i beni ricadenti nel Comune di Santa Maria a Vico

Per la stima degli immobili ricadenti nel Comune di Santa Maria a Vico si sono utilizzati i seguenti parametri:

- La zona di appartenenza (Comune di Santa Maria a Vico – Ce);
- La destinazione urbanistica del fabbricato (zona urbana Br di recupero);
- La tipologia costruttiva (fabbricato in c.a. con solai latero-cementizi);
- L'anno di costruzione: 1981.

Le agenzie immobiliari operanti anche nel Comune di Santa Maria a Vico (Ce), dalle quali si sono attinti dei dati indicativi sono:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto ha analizzato anche le informazioni reperite dall'archivio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativamente alla via Nazionale Appia del Comune di Santa Maria a Vico.

### 2.6.3 Valori di mercato dei beni della massa

Il C.T.U., a seguito delle ricerche di mercato effettuate nell'ambito periferico di San Felice a Cancelli, nella località San Marco, ha appurato che il valore di mercato degli edifici in muratura con uno stato conservativo normale, è pari a € 490,00 al metro quadro.

Considerando lo stato di conservazione degli immobili **4**, **5** e **6** oggetto di causa, nonché il grado di vetustà dovuto alla tipologia edilizia, stimata in circa 60 anni, si andrà ad applicare un coefficiente di deprezzamento del 42,84%, (tabella di figura 48), per un valore di € **280,00** al metro quadro.

Età dell'edificio (anni)	Edificio di durata 50 anni (D%)	Edificio di durata 100 anni (D%)
5	3,56	1,60
10	8,57	3,56
15	14,99	5,89
20	22,84	8,57
25	32,14	11,60
30	42,84	14,99
40	68,56	22,84
50	99,99	32,14
60	-	42,84
75	-	61,60
80	-	68,56
90	-	83,54
100	-	99,99

Figura 48 Tabella dei coefficienti di deprezzamento in funzione della vetustà dell'edificio

Inoltre, avendo gli immobili **4**, **5** e **6** contraddistinti rispettivamente dalle particelle 169 sub 1, 169 sub 2 e 178 sub 2 del foglio 3 gli ambienti indicati nei titoli di acquisto precedentemente menzionati, è stata desunta la superficie commerciale e sono stati determinati i seguenti valori di mercato:

- Immobile **4** – p.lla 169 sub 1 – n°1 vano di 15,00 mq e n°1 vano stalla di 15,00 mq – superficie di 21,75 mq, così desunta:

$$superficie_{commerciale} = a \times 1,00 + b \times 0,45 = 21,75 \text{ mq}$$

Essendo:

- La superficie abitabile (cucina) = 15,00 mq;
- La superficie delle pertinenze (Stalla e forno) = 15,00 mq.

I coefficienti sono stati determinati dalla tabella di figura 49.



<i>Utilizzazioni</i>	<i>Rapporti di Costo</i>
<i>Superficie abitativa</i>	<i>1,00</i>
<i>Spazi scoperti residenziali (terrazze, balconi, ecc.)</i>	<i>0,20</i>
<i>Cantine, soffitte e depositi</i>	<i>0,45</i>
<i>Box, garage e posti auto coperti</i>	<i>0,55</i>
<i>Superfici esterne non residenziali (cortili, giardini, ecc.)</i>	<i>0,05</i>

**Figura 49 Rapporti di costo tra le superfici pertinenti ad un appartamento**

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile **4** in muratura sito in San Felice a Canello – frazione San Marco – (Ce) alla via Trotti n°10, è pari ad € **6.090,00**.

- Immobile **5** – p.lla 169 sub 2 – n°1 vano di 15,00 mq, n°1 vano deposito di 15,00 mq, mezzo vano stalla di 7,5 mq e corte esclusiva di 10 mq – superficie di 25,63 mq, così desunta:

$$superficie_{commerciale} = a \times 1,00 + b \times 0,45 + c \times 0,05 = 25,63 \text{ mq}$$

Essendo:

- d) La superficie abitabile (cucina) = 15,00 mq;
- e) La superficie delle pertinenze (Stalla e deposito) = 22,5 mq;
- f) La superficie delle aree esterne ad uso esclusivo (corte uso esclusivo) = 10 mq.

I coefficienti sono stati determinati dalla tabella di figura 38.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile **5** in muratura sito in San Felice a Canello – frazione San Marco – (Ce) alla via Trotti n°10, è pari ad € **7.176,40**.

- Immobile **6** – p.lla 178 sub 2 – n°4,5 vani di 67,5 mq, n°1 vano stalla di 15,00 mq – superficie di 74,25 mq, così desunta:

$$superficie_{commerciale} = a \times 1,00 + b \times 0,45 = 74,25 \text{ mq}$$

Essendo:

- c) La superficie abitabile (cucina) = 67,5 mq;
- d) La superficie delle pertinenze (Stalla) = 15,0 mq.

I coefficienti sono stati determinati dalla tabella di figura 38.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile **6** in muratura sito in San Felice a Canello – frazione San Marco – (Ce) alla via Trotti n°10 è pari ad € **20.790,00**.

Il C.T.U., con riferimento all'immobile **3** costituito da un terreno agricolo sito in San Felice a Canello – località Pozzelle – via Manzoni (traversa di via Pertini), censito al N.C.T. alla particella 230 del foglio 4, avente un'estensione catastale di 9.534,00 mq, ha eseguito delle

indagini di mercato nell'ambito periferico di San Felice a Canello, appurando che il valore di mercato dei terreni agricoli è di € **4,50** al metro quadro.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile **3**, costituito da terreno seminativo sito in San Felice a Canello – località Pozzelle – (Ce) alla via Manzoni (traversa di via Pertini), è pari ad € **42.903,00**.

Il sottoscritto, con riferimento all'immobile **1** costituito da un fabbricato per civile abitazione con piscina coperta ad uso privato e giardino, sito in San Felice a Canello – località San Marco – via Fiume snc, non accatastato ma realizzato sui terreni censiti al N.C.T. alle particelle 351 e 352 del foglio 2, grazie anche alla demolizione dei fabbricati censiti al N.C.E.U. alle particelle 271 sub 1, 271 sub 2, 272 sub 1, 272 sub 2, 296 sub 1 e 296 sub 2 del foglio 2, ha constatato dai documenti in atti che è composto:

- Zona residenziale avente un'estensione di 342,80 mq;
- Zona cantinata avente un'estensione di 236,12 mq;
- Piscina privata coperta avente un'estensione di 146,08 mq;
- Terrazzi aventi un'estensione di 203,65 mq;
- Sottotetto non residenziale avente un'estensione di 132,86 mq;
- Giardini e cortili aventi un'estensione di 1.200,00 mq.

Il C.T.U., a seguito delle ricerche di mercato effettuate nell'ambito periferico di San Felice a Canello, nella località San Marco, ha appurato che il valore di mercato dei fabbricati monofamiliari in cemento armato con uno stato conservativo normale, è pari a € 800,00 al metro quadro.

Considerando lo stato di conservazione dell'immobile **1** oggetto di causa, nonché il grado di vetustà dovuto alla tipologia edilizia, stimata in circa 25 anni, si andrà ad applicare un coefficiente di deprezzamento del 11,60%, (tabella di figura 50), per un valore di € **707,20** al metro quadro.

<i>Età dell'edificio (anni)</i>	<i>Edificio di durata 50 anni (D%)</i>	<i>Edificio di durata 100 anni (D%)</i>
5	3,56	1,60
10	8,57	3,56
15	14,99	5,89
20	22,84	8,57
25	32,14	11,60
30	42,84	14,99
40	68,56	22,84
50	99,99	32,14
60	-	42,84
75	-	61,60
80	-	68,56
90	-	83,54
100	-	99,99

**Figura 50** Tabella dei coefficienti di deprezzamento in funzione della vetustà dell'edificio

Pertanto, per l'immobile **1** è stata valutata una superficie commerciale di 684,31 mq, così determinata:

$$superficie_{commerciale} = a \times 1,00 + b \times 0,55 + c \times 0,35 + d \times 0,2 + e \times 0,45 + f \times 0,05 = 684,31 \text{ mq}$$

Essendo:

- g) Zona residenziale avente un'estensione di 342,80 mq;
- h) Zona cantinata avente un'estensione di 236,12 mq;
- i) Piscina privata coperta avente un'estensione di 146,08 mq;
- j) Terrazzi aventi un'estensione di 203,65 mq;
- k) Sottotetto non residenziale avente un'estensione di 132,86 mq;
- l) Giardini e cortili aventi un'estensione di 1.200,00 mq.

I coefficienti sono stati determinati dalla tabella di figura 51.

<i>Utilizzazioni</i>	<i>Rapporti di Costo</i>
<i>Superficie abitativa</i>	<i>1,00</i>
<i>Spazi scoperti residenziali (terrazze, balconi, ecc.)</i>	<i>0,20</i>
<i>Cantine, soffitte e depositi</i>	<i>0,45</i>
<i>Box, garage e posti auto coperti</i>	<i>0,55</i>
<i>Superfici esterne non residenziali (cortili, giardini, ecc.)</i>	<i>0,05</i>

**Figura 51 Rapporti di costo tra le superfici pertinenti ad un appartamento**

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile **1** in cemento armato sito in San Felice a Canello – frazione San Marco – (Ce) alla via Fiume snc, è pari ad € **483.944,00**.

Il C.T.U., infine, con riferimento al fabbricato **2** costituito dagli immobili **2.1 – 2.17**, ha constatato che comprende appartamenti, box per autorimesse ed un locale commerciale al piano terra e che sono ubicati in Santa Maria a Vico alla via Nazionale Appia n°49/51, così contraddistinti:

- 2.1.**Locale commerciale al piano terra censito al N.C.E.U. al subalterno 1 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/1, la classe 8, la consistenza catastale di 20 mq, consistenza reale di 328,00 mq;
- 2.2.**Appartamento al primo piano interno 2 censito al N.C.E.U. alla particella 5121 del foglio 11 senza subalterno, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,79 mq;
- 2.3.**Appartamento al primo piano interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 5 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,18 mq;

- 
- 2.4.** Appartamento al secondo piano interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 6 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,99 mq;
- 2.5.** Appartamento al secondo piano interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 7 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 112,74 mq;
- 2.6.** Appartamento al secondo piano interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 8 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,49 mq;
- 2.7.** Appartamento al terzo piano interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 10 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,99 mq;
- 2.8.** Appartamento al terzo piano interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 11 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 112,74 mq;
- 2.9.** Appartamento al terzo piano interno 11 censito al N.C.E.U. al subalterno 12 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,49 mq;
- 2.10.** Appartamento al terzo piano interno 12 censito al N.C.E.U. al subalterno 13 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,18 mq;
- 2.11.** Garage al piano interrato interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 17 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 16,50 mq;
- 2.12.** Garage al piano interrato interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 18 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 17,50 mq;
- 2.13.** Garage al piano interrato interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 19 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 23,00 mq;
- 2.14.** Garage al piano interrato interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 20 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 20,00 mq;
-

**2.15.** Garage al piano interrato interno 8 censito al N.C.E.U. al subalterno 21 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/6, la classe 1, la consistenza di 17,00 mq;

**2.16.** Garage al piano interrato interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 22 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 1,5 vani catastali e la superficie di 35,19 mq;

**2.17.** Garage al piano interrato interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 23 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 11,87 mq.

Il C.T.U., a seguito delle ricerche di mercato effettuate nell'ambito di Santa Maria a Vico, ha appurato che il valore di mercato degli appartamenti in edifici in cemento armato con uno stato conservativo normale, è pari a € 1.100,00 al metro quadro, mentre per i box auto, sempre in edifici in cemento armato con uno stato conservativo normale, è pari a € 350,00 al metro quadrato ed infine per i negozi commerciali è stato desunto un valore di mercato pari ad € 600,00 al metro quadro.

Considerando lo stato di conservazione del fabbricato **2** oggetto di causa, nonché il grado di vetustà dovuto alla tipologia edilizia, stimata in circa 30 anni, si andrà ad applicare un coefficiente di deprezzamento del 14,99%, (tabella di figura 52), per un valore di € **935,11** al metro quadro per gli appartamenti, un valore di € **297,54** al metro quadro per i garage ed un valore di € **510,00** al metro quadro per il negozio.

<i>Età dell'edificio (anni)</i>	<i>Edificio di durata 50 anni (D%)</i>	<i>Edificio di durata 100 anni (D%)</i>
5	3,56	1,60
10	8,57	3,56
15	14,99	5,89
20	22,84	8,57
25	32,14	11,60
30	42,84	14,99
40	68,56	22,84
50	99,99	32,14
60	-	42,84
75	-	61,60
80	-	68,56
90	-	83,54
100	-	99,99

**Figura 52** Tabella dei coefficienti di deprezzamento in funzione della vetustà dell'edificio

Pertanto, per ciascun bene del fabbricato **2** si è avuta la seguente valutazione di mercato:

**2.1.** Locale commerciale al piano terra censito al N.C.E.U. al subalterno 1 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/1, la classe 8, la consistenza catastale di 20 mq, consistenza reale di 328,00 mq – **valore di mercato di € 167.280,00;**

- 
- 2.2.** Appartamento al primo piano interno 2 censito al N.C.E.U. alla particella 5121 del foglio 11 senza subalterno, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,79 mq – **valore di mercato di € 104.535,95;**
- 2.3.** Appartamento al primo piano interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 5 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,18 mq – **valore di mercato di € 80.587,78;**
- 2.4.** Appartamento al secondo piano interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 6 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,99 mq – **valore di mercato di € 81.345,22;**
- 2.5.** Appartamento al secondo piano interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 7 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 112,74 mq – **valore di mercato di € 105.424,30;**
- 2.6.** Appartamento al secondo piano interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 8 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,49 mq – **valore di mercato di € 104.255,42;**
- 2.7.** Appartamento al terzo piano interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 10 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,99 mq – **valore di mercato di € 81.345,22;**
- 2.8.** Appartamento al terzo piano interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 11 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 112,74 mq – **valore di mercato di € 104.424,30;**
- 2.9.** Appartamento al terzo piano interno 11 censito al N.C.E.U. al subalterno 12 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 6 vani catastali e la superficie di 111,49 mq – **valore di mercato di € 104.255,41;**
- 2.10.** Appartamento al terzo piano interno 12 censito al N.C.E.U. al subalterno 13 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza di 5 vani catastali e la superficie di 86,18 mq – **valore di mercato di € 80.587,78;**
- 2.11.** Garage al piano interrato interno 4 censito al N.C.E.U. al subalterno 17 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 16,50 mq – **valore di mercato di € 4.909,41;**
- 2.12.** Garage al piano interrato interno 5 censito al N.C.E.U. al subalterno 18 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 17,50 mq – **valore di mercato di € 5.206,95;**
-

- 2.13.** Garage al piano interrato interno 6 censito al N.C.E.U. al subalterno 19 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 23,00 mq – **valore di mercato di € 6.843,42;**
- 2.14.** Garage al piano interrato interno 7 censito al N.C.E.U. al subalterno 20 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 20,00 mq – **valore di mercato di € 5.950,80;**
- 2.15.** Garage al piano interrato interno 8 censito al N.C.E.U. al subalterno 21 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/6, la classe 1, la consistenza di 17,00 mq – **valore di mercato di € 5.058,18;**
- 2.16.** Garage al piano interrato interno 9 censito al N.C.E.U. al subalterno 22 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 1,5 vani catastali e la superficie di 35,19 mq – **valore di mercato di € 10.470,43;**
- 2.17.** Garage al piano interrato interno 10 censito al N.C.E.U. al subalterno 23 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza di 0,5 vani catastali e la superficie di 11,87 mq – **valore di mercato di € 3.531,80.**

#### *2.6.4 Adeguamenti e correzione delle stime*

Il C.T.U., dai documenti in atti ed a seguito delle indagini eseguite presso i Comuni di San Felice a Canello e di Santa Maria a Vico, ha constatato che alcuni degli immobili della massa hanno bisogno delle regolarizzazioni urbanistiche, in quanto eseguiti in parziale difformità dalle concessioni rilasciate, ovvero in assenza del titolo autorizzativo.

Pertanto, avendo constatato la sanabilità dell'immobile **1** ai sensi dell'art. 17 della legge 47/85, è possibile ottenere un permesso di costruire in sanatoria previo versamento del contributo di concessione e del contributo per le opere di urbanizzazione, stimati complessivamente in **€ 40.000,00**.

Bisognerà inoltre considerare le spese necessarie alla regolarizzazione catastale, nonché al collaudo dell'immobile **1**, stimate complessivamente in **€ 8.000,00**.

Infine, sempre per l'immobile **1** bisognerà considerare le spese occorrenti per la liberazione del fabbricato che risulta occupato dagli eredi di XXXXXXXX, che ammontano ad **€ 5.000,00**.

Vieppiù che anche il fabbricato **2** presenta delle irregolarità urbanistiche, in quanto la concessione edilizia n°42/81 del 30/01/1981 [All. 33] non prevedeva i quattro appartamenti al terzo piano e nemmeno i garage al piano interrato.

Pertanto, avendo constatato la sanabilità degli appartamenti **2.7, 2.8, 2.9 e 2.10** e dei garage **2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16 e 2.17** ai sensi della legge 47/85, è possibile ottenere un permesso di costruire in sanatoria previo versamento del contributo di concessione e del contributo per le opere di urbanizzazione, stimati in € **10.000,00** per ciascun appartamento ed in € **500,00** per ciascun garage.

Il C.T.U. infine ritiene che, essendo il fabbricato **2** privo di ascensore, bisognerà considerare un coefficiente di piano riduttivo del valore venale desunto dalle indagini di mercato pari a:

- C = 1,00 per gli appartamenti al primo piano;
- C = 0,95 per gli appartamenti al secondo piano;
- C = 0,90 per gli appartamenti al terzo piano.

Viepiù che anche per gli immobili del fabbricato **2** bisognerà considerare le spese occorrenti per la liberazione degli appartamenti che ammontano ad € **2.500,00** per ciascun appartamento ed a € **500,00** per ciascun garage, mentre per il negozio si ha una spesa di € **5.000,00**.

#### *2.6.5 Predisposizione dei lotti per la vendita dei beni della massa*

Il C.T.U., rilevata la consistenza e la commerciabilità dei beni della massa, ritiene necessario predisporre la suddivisione in lotti per aumentare l'appetibilità dei beni sul mercato.

Il sottoscritto, pertanto, ha redatto i seguenti lotti:

- **LOTTO N°1 – Prezzo base € 430.000,00**
  - Fabbricato monofamiliare per civile abitazione con annessa piscina coperta ad uso privato e giardino [All. 44], sito in San Felice a Canello – località San Marco – alla via Fiume snc, ricadente in zona B secondo il Piano di Recupero. Tale edificio è stato edificato sulle particelle di terreno 351 e 352 del foglio 2 ed a seguito della demolizione dei fabbricati identificati con la particella 271 sub 1 e sub 2, con la particella 272 sub 1 e sub 2 e con la particella 296 sub 1 e sub 2 del foglio 2. Non risulta accatastato ed è stato edificato a seguito delle concessioni edilizie n°31/90 del 05/09/1990 e n°02/91 del 28/02/1991, rilasciate da Comune di San Felice a Canello, con delle difformità urbanistiche condonabili ai sensi della L. 47/85. Esso è costituito al piano seminterrato da una tavernetta per una superficie di 45,54 mq ed altezza di 2,70 m; da un garage per una superficie di 50,22 mq ed altezza di 3,00 m; da un'area per deposito per una superficie di 140,36 mq ed altezza di 2,70 m. Al piano terra è presente la piscina ad uso privato coperta per una superficie di 146,08 mq ed altezza di 2,40 m. Al piano rialzato, avente un'altezza utile



interna di 2,80 m, sono presenti: un salone per una superficie di 63,92 mq, una cucina per una superficie di 58,73 mq, uno studio per una superficie di 24,44 mq, un anticucina per una superficie di 8,58 mq, un bagno per una superficie di 4,95 mq, un ingresso per una superficie di 11,17 mq, un disimpegno 1 per una superficie di 12,12 mq, un terrazzo (copertura della piscina) per una superficie di 169,00 mq ed un vano scala per una superficie di 10,00 mq. Al primo piano, avente un'altezza utile interna di 2,80 m, sono presenti: una camera da letto per una superficie di 35,64 mq; una camera da letto per una superficie di 15,59 mq; una camera da letto per una superficie di 20,31 mq; una camera da letto per una superficie di 16,46 mq; una camera da letto per una superficie di 24,17 mq; un bagno per una superficie di 7,30 mq; un bagno per una superficie di 6,05 mq; un bagno per una superficie di 14,70 mq; un disimpegno per una superficie di 18,63 mq; un vano scala per una superficie di 10,00 mq; un terrazzo per una superficie di 23,94 mq ed un terrazzo per una superficie di 10,71 mq. Infine vi è un sottotetto non residenziale con altezza variabile da 1,00 m a 2,95 m, per una superficie complessiva di 132,86 mq ed un giardino per una superficie complessiva di 1.200,00 mq.

• **LOTTO N°2.1 – Prezzo base € 162.280,00**

- Locale commerciale al piano terra [All. 45] censito al N.C.E.U. al subalterno 1 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/1, la classe 8 e la consistenza catastale di 20 mq, composto da quattro vani con un bagno, con altezza utile interna di 3,70 m ed una superficie complessiva di 328,00 mq.

• **LOTTO N°2.2 – Prezzo base € 102.035,95**

- Appartamento al primo piano interno 2 censito al N.C.E.U. alla particella 5121 del foglio 11 senza subalterno, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 111,79 mq.

• **LOTTO N°2.3 – Prezzo base € 78.087,78**

- Appartamento al primo piano interno 4 [All. 46] censito al N.C.E.U. al subalterno 5 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 5 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 86,18 mq.

- **LOTTO N°2.4 – Prezzo base € 74.777,96**
  - Appartamento al secondo piano interno 5 [All. 47] censito al N.C.E.U. al subalterno 6 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 5 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 86,99 mq.
- **LOTTO N°2.5 – Prezzo base € 97.653,09**
  - Appartamento al secondo piano interno 6 [All. 48] censito al N.C.E.U. al subalterno 7 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 112,74 mq.
- **LOTTO N°2.6 – Prezzo base € 96.542,65**
  - Appartamento al secondo piano interno 7 [All. 49] censito al N.C.E.U. al subalterno 8 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 111,49 mq.
- **LOTTO N°2.7 – Prezzo base € 60.710,70**
  - Appartamento al terzo piano interno 9 [All. 50] censito al N.C.E.U. al subalterno 10 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 5 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 86,99 mq.
- **LOTTO N°2.8 – Prezzo base € 81.329,87**
  - Appartamento al terzo piano interno 10 [All. 51] censito al N.C.E.U. al subalterno 11 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 112,74 mq.

- 
- **LOTTO N°2.9 – Prezzo base € 81.329,87**
    - Appartamento al terzo piano interno 11 [All. 52] censito al N.C.E.U. al subalterno 12 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 111,49 mq.
  - **LOTTO N°2.10 – Prezzo base € 60.029,00**
    - Appartamento al terzo piano interno 12 [All. 53] censito al N.C.E.U. al subalterno 13 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 5 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 86,18 mq.
  - **LOTTO N°2.11 – Prezzo base € 3.909,41**
    - Garage al piano interrato interno 4 [All. 54] censito al N.C.E.U. al subalterno 17 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 16,50 mq.
  - **LOTTO N°2.12 – Prezzo base € 4.206,95**
    - Garage al piano interrato interno 5 [All. 55] censito al N.C.E.U. al subalterno 18 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 17,50 mq.
  - **LOTTO N°2.13 – Prezzo base € 5.843,42**
    - Garage al piano interrato interno 6 [All. 56] censito al N.C.E.U. al subalterno 19 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 23,00 mq.
  - **LOTTO N°2.14 – Prezzo base € 4.950,80**
    - Garage al piano interrato interno 7 [All. 57] censito al N.C.E.U. al subalterno 20 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 20,00 mq.
-

- **LOTTO N°2.15 – Prezzo base € 4.058,18**
  - Garage al piano interrato interno 8 [All. 58] censito al N.C.E.U. al subalterno 21 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/6, la classe 1, la consistenza catastale di 17,00 mq, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 17,00 mq.
- **LOTTO N°2.16 – Prezzo base € 9.470,43**
  - Garage al piano interrato interno 9 [All. 59] censito al N.C.E.U. al subalterno 22 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 1,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 35,19 mq.
- **LOTTO N°2.17 – Prezzo base € 2.531,80**
  - Garage al piano interrato interno 10 [All. 60] censito al N.C.E.U. al subalterno 23 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 11,87 mq.
- **LOTTO N°3 – Prezzo base € 42.903,00**
  - Terreno adibito alla semina, privo di pozzo irriguo, con una superficie catastale di 9.534,00 mq disposto in località Pozzelle in San Felice a Canello alla via Manzoni (traversa di via Pertini), avente l'accesso da via Manzoni e ricadente nella zona E agricola, censito al N.C.T. alla particella 230 (ex p.lla 230/A) del foglio 4.
- **LOTTO N°4 – Prezzo base € 6.090,00**
  - Fabbricato formato da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 1 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2 vani per una superficie di circa 30,00 mq.
- **LOTTO N°5 – Prezzo base € 7.176,40**
  - Fabbricato formato da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al cantinato sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 2 del foglio 3, avente la

categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2,5 vani per una superficie di circa 37,50 mq.

• **LOTTO N°6 – Prezzo base € 20.790,00**

- Fabbricato costituito vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 178 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/2, la classe 2, la consistenza di 5,5 vani per una superficie di circa 82,50 mq.

**2.7 Rilevare se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni**

Il C.T.U., al fine di rispondere al quesito, ha eseguito delle accurate indagini presso il Comune di San Felice a Canello e non ha rinvenuto alcun titolo abilitativo per i fabbricati siti in via Trotti n°10 (immobili **4, 5 e 6**) e censiti al N.C.E.U. ai subalterni 1 e 2 della particella 169 ed al subalterno 2 della particella 178, ricadenti nel foglio 3 della frazione San Marco.

Tale accertamento, connesso con la visione dello stato dei luoghi, lascia dedurre che le costruzioni dei fabbricati suddetti sono antecedenti al 01/09/1967 e pertanto per la loro commerciabilità non è indispensabile la conoscenza degli estremi della licenza urbanistica.

Il sottoscritto, inoltre, in merito all'immobile **1** sito in San Felice a Canello alla via Fiume snc, ha constatato dalle indagini presso l'Ufficio Urbanistico e dai documenti in atti delle difformità tra quanto assentito con le concessioni edilizie n°31/90 del 05/09/1990 e n°02/91 del 28/02/1991 e quanto invece è stato edificato.

Il C.T.U. ha dedotto che gli abusi edilizi rilevati non pregiudicano la commerciabilità, in quanto risultano sanabili ai sensi delle dell'art. 17 della legge 47/85 mediante un permesso di costruire in sanatoria e previo il versamento del contributo di concessione e del contributo per le opere di urbanizzazione, stimati complessivamente in **€ 40.000,00**, che sono già stati detratti dal valore venale dell'immobile.

Viepiù che dalle indagini eseguite presso il Comune di Santa Maria a Vico è emerso che anche il fabbricato **2** presenta delle irregolarità urbanistiche, in quanto la concessione edilizia n°42/81 del 30/01/1981 non prevedeva i quattro appartamenti al terzo piano e nemmeno i garage al piano interrato.

Il C.T.U., pertanto, avendo constatato la sanabilità degli appartamenti **2.7, 2.8, 2.9 e 2.10** e dei garage **2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16 e 2.17** ai sensi della legge 47/85, ritiene che

---

non è pregiudicata la commerciabilità degli immobili, in quanto è possibile ottenere un permesso di costruire in sanatoria previo versamento del contributo di concessione e del contributo per le opere di urbanizzazione, stimati in € **10.000,00** per ciascun appartamento ed in € **500,00** per ciascun garage, che sono già stati detratti dal valore venale di ciascun bene.

### **3 OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DELL'ELABORATO PERITALE**

Non è pervenuta al C.T.U. alcuna osservazione alla bozza dell'elaborato peritale inviata ai legali il 02/04/2013 [All. 61].

#### 4 CONCLUSIONI FINALI

Il C.T.U., a seguito dei sopralluoghi eseguiti e dalla documentazione acquisita presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria a Vico;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Felice a Cancelli;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Caserta;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di S.M.C.V.;

è potuto risalire alla consistenza accurata della massa, nonché alla ricostruzione urbanistica e catastale dei beni immobili oggetto della divisione.

In particolare, attraverso i titoli di provenienza, sono stati desunti i beni personali di ciascuno dei de cuius – XXXXXXXXXe XXXXXXXXX –, nonché i beni acquistati da entrambi in regime di comunione legale.

IMMOBILE	DESCRIZIONE	RIFERIMENTI CATASTALI	QUOTA XXXXXXXX	QUOTA XXXXXXXX
<b>1</b>	Fabbricato per civile abitazione con piscina coperta ad uso privato e giardino sito nel Comune di San Felice a Cancelli (Ce) – frazione San Marco – via Fiume snc	Il bene non risulta accatastato ed è stato costruito sui terreni censiti alle particelle 351 e 352 del foglio 2, anche a seguito della demolizione dei fabbricati censiti con le particelle 271 sub 1, 271 sub 2, 272 sub 1, 272 sub 2, 296 sub 1 e 296 sub 2 del foglio 2	<b>1/4</b>	<b>3/4</b>
<b>2.1</b>	Locale commerciale al piano terra sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 1), sub 1 – Categoria C/1 – Classe 8 – Consistenza catastale 20,00 mq – <i>Consistenza reale 328,00 mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.2</b>	Appartamento al primo piano interno 2 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 3), senza subalterno – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.3</b>	Appartamento al primo piano interno 4 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 5), sub 5 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.4</b>	Appartamento al secondo piano interno 5 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 6), sub 6 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.5</b>	Appartamento al secondo piano interno 6 sito nel	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417	<b>0</b>	<b>1/1</b>



	Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	– sub 7), sub 7 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.		
<b>2.6</b>	Appartamento al secondo piano interno 7 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 8), sub 8 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.7</b>	Appartamento al terzo piano interno 9 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 10), sub 10 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.8</b>	Appartamento al terzo piano interno 10 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 11), sub 11 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.9</b>	Appartamento al terzo piano interno 11 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 12), sub 12 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.10</b>	Appartamento al terzo piano interno 12 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 13), sub 13 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.11</b>	Garage al piano interrato interno 4 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 17), sub 17 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 16,5mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.12</b>	Garage al piano interrato interno 5 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 18), sub 18 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 17,5mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.13</b>	Garage al piano interrato interno 6 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 19), sub 19 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 23,0mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.14</b>	Garage al piano interrato interno 7 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 20), sub 20 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 20,0mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.15</b>	Garage al piano interrato interno 8 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 21), sub 21 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 17,0 mq – <i>Consistenza reale 17,0mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>2.16</b>	Garage al piano interrato	N.C.E.U. – foglio 11,	<b>0</b>	<b>1/1</b>

	interno 9 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 22), sub 22 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 1,5 vani – <i>Consistenza reale 35,19mq.</i>		
<b>2.17</b>	Garage al piano interrato interno 10 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 23), sub 23 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 11,87mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/1</b>
<b>3</b>	Terreno agricolo sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – località Pozzelle – via Manzoni (traversa di via Pertini)	N.C.T. – foglio 4, particella 230 (ex p.lla 230/A) – Consistenza catastale 9.534,00 mq.	<b>1/2</b>	<b>1/2</b>
<b>4</b>	Fabbricato costituito da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 169, sub 1 – Categoria A/5 – Classe 5 – Consistenza catastale 2 vani.	<b>1/2</b>	<b>1/2</b>
<b>5</b>	Fabbricato costituito da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al cantinato sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 169, sub 2 – Categoria A/5 – Classe 5 – Consistenza catastale 2,5 vani.	<b>1/2</b>	<b>1/2</b>
<b>6</b>	Fabbricato costituito vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 178, sub 2 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza catastale 5,5 vani.	<b>1/2</b>	<b>1/2</b>

Il C.T.U., infine, per determinare le quote spettanti alle parti in causa sui beni della massa, ha applicato dapprima l'articolo 581 del codice civile e, dopo il decesso della signora XXXXXXXX, ha determinato le quote spettanti alle parti in causa in base all'articolo 566 del codice civile, avendo constatato che il loro figlio XXXXXXXX è deceduto celibe e senza prole.

Infatti, al decesso del signor XXXXXXXX avvenuta in data XXXXXXXXXX si è avuta la conseguenziale apertura della successione di tutti i suoi beni personali e della giusta metà dei beni acquistati in comunione legale; tali beni, in forza delle richiamate disposizioni normative, si sono devoluti nel seguente modo: 1/3 dei beni personali alla moglie







	Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	sub 8), sub 8 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.					
<b>2.7</b>	Appartamento al terzo piano interno 9 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 10), sub 10 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.8</b>	Appartamento al terzo piano interno 10 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 11), sub 11 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.9</b>	Appartamento al terzo piano interno 11 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 12), sub 12 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 6 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.10</b>	Appartamento al terzo piano interno 12 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 13), sub 13 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza catastale 5 vani.	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.11</b>	Garage al piano interrato interno 4 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 17), sub 17 – Categoria A/6 – Classe 1 – Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 16,5mq.</i>	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>
<b>2.12</b>	Garage al piano interrato interno 5 sito nel Comune di Santa Maria a Vico, via Nazionale Appia n°49/51	N.C.E.U. – foglio 11, particella 5121 (ex p.lla 417 – sub 18), sub 18 – Categoria A/6 – Classe 1 –	<b>0</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>



		Consistenza catastale 0,5 vani – <i>Consistenza reale 11,87mq.</i>					
<b>3</b>	Terreno agricolo sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – località Pozzelle – via Manzoni (traversa di via Pertini)	N.C.T. – foglio 4, particella 230 (ex p.lla 230/A) – Consistenza catastale 9.534,00 mq.	<b>1/2</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>
<b>4</b>	Fabbricato costituito da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 169, sub 1 – Categoria A/5 – Classe 5 – Consistenza catastale 2 vani.	<b>1/2</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>
<b>5</b>	Fabbricato costituito da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al cantinato sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 169, sub 2 – Categoria A/5 – Classe 5 – Consistenza catastale 2,5 vani.	<b>1/2</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>
<b>6</b>	Fabbricato costituito vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – via Trotti n°10	N.C.E.U. – foglio 3, particella 178, sub 2 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza catastale 5,5 vani.	<b>1/2</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>	<b>1/8</b>

Figura Attuale distribuzione delle quote dei beni della massa



Il C.T.U., sulla base delle quote spettanti ai vari soggetti ammessi alla disponibilità della massa, ritiene che non sia possibile redigere un comodo progetto di divisione senza depauperare il valore economico dei beni immobili, in quanto l'esecuzione di numerosi frazionamenti dei terreni, abbinata alla consequenziale costituzione delle servitù di passaggio necessarie per consentire l'accesso alle porzioni intercluse, comporterebbe un notevole deprezzamento dei beni.

Viepiù che i fabbricati risultano indivisibili e pertanto, considerando gli immobili del fabbricato **2** quali beni personali della de cuius XXXXXXXX, si andrà ad informare le parti sul valore della quota dei beni immobiliari spettante a ciascun soggetto, così come riportato nella tabella del progetto di divisione **A**.

<b>VALORE DELLE QUOTE DEI BENI IMMOBILIARI PER IL PROGETTO DI DIVISIONE A</b>						
SOGGETTI AMMESSI ALLA DISPONIBILITA' DELLA MASSA	QUOTE IMMOBILE <b>1</b>	QUOTE IMMOBILE <b>3</b>	QUOTE IMMOBILE <b>4</b>	QUOTE IMMOBILE <b>5</b>	QUOTE IMMOBILE <b>6</b>	VALORE TOTALE DELLA QUOTA €
Curatela Fallimentare	1/4	1/2	1/2	1/2	1/2	1/4 (1) + 1/2 (3+4+5+6)
Valore quota Curatela Fallimentare €	€ 107.500,00	€ 21.451,50	€ 3.045,00	€ 3.588,20	€ 10.395,00	€ 145.979,70
XXXXXXXXXX	3/16	1/8	1/8	1/8	1/8	3/16 (1) + 1/8 (3+4+5+6)
Valore quota XXXXXXXX €	€ 80.625,00	€ 5.362,88	€ 761,25	€ 897,05	€ 2.598,75	€ 90.244,93
XXXXXXXXXX	3/16	1/8	1/8	1/8	1/8	3/16 (1) + 1/8 (3+4+5+6)
Valore quota XXXXXXXX €	€ 80.625,00	€ 5.362,88	€ 761,25	€ 897,05	€ 2.598,75	€ 90.244,93
XXXXXXXXXX	3/16	1/8	1/8	1/8	1/8	3/16 (1) + 1/8 (3+4+5+6)
Valore quota XXXXXXXX €	€ 80.625,00	€ 5.362,88	€ 761,25	€ 897,05	€ 2.598,75	€ 90.244,93
XXXXXXXXXX	3/16	1/8	1/8	1/8	1/8	3/16 (1) + 1/8 (3+4+5+6)
Valore quota XXXXXXXX €	€ 80.625,00	€ 5.362,88	€ 761,25	€ 897,05	€ 2.598,75	€ 90.244,93

**Figura Valore delle quote dei beni immobiliari secondo il progetto di divisione A**

Il C.T.U., tuttavia, al fine di rispondere al quesito del G.I., ritiene di indicare un possibile progetto di divisione subordinato alla volontà delle parti, redatto in modo da arrecare il minor depauperamento dei beni immobiliari, anche in funzione della destinazione d'uso assentita dallo strumento urbanistico vigente nei Comuni di San felice a Canello e Santa Maria a Vico. Il sottoscritto, pertanto, considerando il valore delle quote possedute da ciascun soggetto ammesso alla disponibilità della massa, nonché il valore dei beni immobili desunto da un'accurata indagine di mercato, viste anche le considerazioni precedentemente esposte, ritiene di redigere il **Progetto di Divisione A**:

<b>PROGETTO DI DIVISIONE A</b>						
<b>SOGGETTI AMMESSI ALLA DISPONIBILITA' DELLA MASSA</b>	<b>QUOTA DEI BENI IMMOBILIARI POSSEDUTA</b>	<b>VALORE DELLA QUOTA IMMOBILIARE POSSEDUTA</b>	<b>BENI</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>Valore di mercato dei beni €</b>	<b>CONGUAGLIO AD AVERE (Valore mercato - Quota)</b>
Curatela Fallimentare (costituita nel giudizio)	1/4 (1) + 1/2 (3+4+5+6)	€ 145.979,70	<b>3, 4, 5 e 6</b> - la particella 230 (ex 230/A) del foglio 4, sub 1 e sub 2 della particella 169 e sub 2 della particella 178 del foglio 3	San Felice a Canello	€ 76.959,40	€ 69.020,30 (pari al 16,05% dell'immobile 1)
XXXXXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 90.244,93	<b>20,99% di 1</b> - fabbricato non accatastato costruito in luogo delle particelle 351 e 352 del foglio 2, dei subalterni 1 e 2 della particella 271, dei subalterni 1 e 2 della particella 272 e dei subalterni 1 e 2 della particella 296 del foglio 2	San Felice a Canello	€ 90.244,93	-
XXXXXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 90.244,93	<b>20,99% di 1</b> - fabbricato non accatastato costruito in luogo delle particelle 351 e 352 del foglio 2, dei subalterni 1 e 2 della particella 271, dei subalterni 1 e 2 della particella 272 e dei subalterni 1 e 2 della particella 296 del foglio 2	San Felice a Canello	€ 90.244,93	-
XXXXXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 90.244,93	<b>20,99% di 1</b> - fabbricato non accatastato costruito in luogo delle particelle 351 e 352 del foglio 2, dei subalterni 1 e 2 della particella 271, dei subalterni 1 e 2 della particella 272 e dei subalterni 1 e 2 della particella 296 del foglio 2	San Felice a Canello	€ 90.244,93	-

XXXXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 90.244,93	<b>20,99% di 1</b> - fabbricato non accatastato costruito in luogo delle particelle 351 e 352 del foglio 2, dei subalterni 1 e 2 della particella 271, dei subalterni 1 e 2 della particella 272 e dei subalterni 1 e 2 della particella 296 del foglio 2	San Felice a Canello	€ 90.244,93	-
---------------------------------------	-------------------------	-------------	---	----------------------	-------------	---

---

Il C.T.U., lasciando al Giudice adito ogni valutazione giuridica sull'eventuale attribuzione ad entrambi i de cuius della costruzione del fabbricato edificato sul terreno acquistato solamente dalla signora XXXXXXXX, andrà a riportare il valore, in termini economici, della quota dei beni immobili spettante a ciascun soggetto ammesso alla disponibilità della massa, supponendo che gli appartamenti, box garage e negozio commerciale annessi al fabbricato **2**, siano stati acquistati dai de cuius in regime di comunione legale dei beni.

Il sottoscritto, inoltre, ritiene che anche in questo caso non sia possibile redigere un comodo progetto di divisione senza depauperare il valore economico dei beni immobili in quanto, l'esecuzione di numerosi frazionamenti dei terreni abbinata alla consequenziale costituzione delle servitù di passaggio necessarie per consentire l'accesso alle porzioni intercluse, comporterebbe un notevole deprezzamento dei beni.

Vieppiù che i fabbricati risultano indivisibili e, pertanto, ritiene di informare le parti sul valore della quota dei beni immobiliari spettante a ciascun soggetto, così come riportato nella tabella del progetto di divisione **B**.

<b>DISTRIBUZIONE DELLE QUOTE DEI BENI IMMOBILIARI PER IL PROGETTO DI DIVISIONE B</b>					
<b>SOGGETTI AMMESSI ALLA DISPONIBILITA' DELLA MASSA</b>	<b>Curatela Fallimentare</b>	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>XXXXXXXXXX</b>
<b>QUOTE IMMOBILE 1</b>	1/4	3/16	3/16	3/16	3/16
<b>QUOTE IMMOBILE 2.1</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.2</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.3</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.4</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.5</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.6</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.7</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.8</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.9</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.10</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.11</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.12</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.13</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.14</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.15</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.16</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 2.17</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 3</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 4</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 5</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTE IMMOBILE 6</b>	1/2	1/8	1/8	1/8	1/8
<b>QUOTA TOTALE (%)</b>	42,52%	14,37%	14,37%	14,37%	14,37%

**Figura 53 Quote dei beni immobiliari secondo il progetto di divisione B**

<b>VALORE DELLE QUOTE DEI BENI IMMOBILIARI PER IL PROGETTO DI DIVISIONE B</b>					
SOGGETTI AMMESSI ALLA DISPONIBILITA' DELLA MASSA	Curatela Fallimentare	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>1</b>	€ 107.500,00	€ 80.625,00	€ 80.625,00	€ 80.625,00	€ 80.625,00
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.1</b>	€ 81.140,00	€ 20.285,00	€ 20.285,00	€ 20.285,00	€ 20.285,00
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.2</b>	€ 51.017,98	€ 12.754,49	€ 12.754,49	€ 12.754,49	€ 12.754,49
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.3</b>	€ 39.043,89	€ 9.760,97	€ 9.760,97	€ 9.760,97	€ 9.760,97
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.4</b>	€ 37.388,98	€ 9.347,25	€ 9.347,25	€ 9.347,25	€ 9.347,25
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.5</b>	€ 48.826,55	€ 12.206,64	€ 12.206,64	€ 12.206,64	€ 12.206,64
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.6</b>	€ 48.271,33	€ 12.067,83	€ 12.067,83	€ 12.067,83	€ 12.067,83
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.7</b>	€ 30.355,35	€ 7.588,84	€ 7.588,84	€ 7.588,84	€ 7.588,84
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.8</b>	€ 40.664,94	€ 10.166,23	€ 10.166,23	€ 10.166,23	€ 10.166,23
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.9</b>	€ 40.664,94	€ 10.166,23	€ 10.166,23	€ 10.166,23	€ 10.166,23
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.10</b>	€ 30.014,50	€ 7.503,63	€ 7.503,63	€ 7.503,63	€ 7.503,63
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.11</b>	€ 1.954,71	€ 488,68	€ 488,68	€ 488,68	€ 488,68
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.12</b>	€ 2.103,48	€ 525,87	€ 525,87	€ 525,87	€ 525,87
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.13</b>	€ 2.917,21	€ 729,30	€ 729,30	€ 729,30	€ 729,30
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.14</b>	€ 2.475,40	€ 618,85	€ 618,85	€ 618,85	€ 618,85
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.15</b>	€ 2.029,09	€ 507,27	€ 507,27	€ 507,27	€ 507,27
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.16</b>	€ 4.735,22	€ 1.183,80	€ 1.183,80	€ 1.183,80	€ 1.183,80
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>2.17</b>	€ 1.265,90	€ 316,48	€ 316,48	€ 316,48	€ 316,48
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>3</b>	€ 21.451,50	€ 5.362,88	€ 5.362,88	€ 5.362,88	€ 5.362,88
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>4</b>	€ 3.045,00	€ 761,25	€ 761,25	€ 761,25	€ 761,25
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>5</b>	€ 3.589,70	€ 897,43	€ 897,43	€ 897,43	€ 897,43
VALORE QUOTE IMMOBILE <b>6</b>	€ 10.395,00	€ 2.598,75	€ 2.598,75	€ 2.598,75	€ 2.598,75
<b>VALORE TOTALE DELLA QUOTA</b>	<b>€ 610.850,63</b>	<b>€ 206.462,66</b>	<b>€ 206.462,66</b>	<b>€ 206.462,66</b>	<b>€ 206.462,66</b>

**Figura 54 Valore delle quote dei beni immobiliari secondo il progetto di divisione B**

---

Il C.T.U., tuttavia, al fine di rispondere al quesito del G.I., ritiene di indicare un possibile progetto di divisione subordinato alla volontà delle parti, redatto in modo da arrecare il minor depauperamento dei beni immobiliari, anche in funzione della destinazione d'uso assentita dallo strumento urbanistico vigente nei Comuni di San felice a Canello e Santa Maria a Vico. Il sottoscritto, pertanto, considerando il valore delle quote possedute da ciascun soggetto ammesso alla disponibilità della massa, nonché il valore dei beni immobili desunto da un'accurata indagine di mercato, viste anche le considerazioni precedentemente esposte, ritiene di redigere il **Progetto di Divisione B**:

PROGETTO DI DIVISIONE B							
SOGGETTI AMMESSI ALLA DISPONIBILITA' DELLA MASSA	QUOTA DEI BENI IMMOBILIARI POSSEDUTA	VALORE DELLA QUOTA IMMOBILIARE POSSEDUTA	BENI	UBICAZIONE	Valore di mercato dei beni €	CONGUAGLIO A DARE (Valore mercato - Quota)	CONGUAGLIO AD AVERE (Valore mercato - Quota)
Curatela Fallimentare (costituita nel giudizio)	1/4 (1) + 1/2 (2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6+2.7+2.8+2.9+2.10+2.11+2.12+2.13+2.14+2.15+2.16+2.17) + 1/2 (3+4+5+6)	€ 610.849,13	<b>2.1 , 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6</b> - sub 1, ex sub 3, sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8 della paricella 5121 (ex 417) foglio 11	Santa Maria a Vico	€ 611.377,43	-€ 528,30	-
XXXXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6+2.7+2.8+2.9+2.10+2.11+2.12+2.13+2.14+2.15+2.16+2.17) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 206.462,28	<b>2.7 , 2.8, 2.15, 2.16, 2.17, 4, 5 e 6</b> - sub 10, sub 11, sub 21, sub 22, sub 23 della paricella 5121 (ex 417) foglio 11, sub 1 e sub 2 della particella 169 e sub 2 della particella 178 del foglio 3	Santa Maria a Vico e San Felice a Canello	€ 192.157,38	-	€ 14.304,90
XXXXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6+2.7+2.8+2.9+2.10+2.11+2.12+2.13+2.14+2.15+2.16+2.17) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 206.462,28	la metà di 1 - fabbricato non accatastato costruito in luogo delle particelle 351 e 352 del foglio 2, dei subalterni 1 e 2 della particella 271, dei subalterni 1 e 2 della particella 272 e dei	San Felice a Canello	€ 215.000,00	-€ 8.537,72	-



			subalterni 1 e 2 della particella 296 del foglio 2				
XXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (2.1+2.2+2.3+2.4+2. 5+2.6+2.7+2.8+2.9+ 2.10+2.11+2.12+2.1 3+2.14+2.15+2.16+2 .17) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 206.462,28	<b>2.9 , 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14 e 3</b> - sub 12, sub 13, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20 della paricella 5121 (ex 417) foglio 11 e la particella 230 (ex 230/A) del foglio 4	Santa Maria a Vico e San Felice a Cancello	€ 203.163,45	-	€ 3.298,83
XXXXXXX (contumace nel giudizio)	3/16(1) + 1/8 (2.1+2.2+2.3+2.4+2. 5+2.6+2.7+2.8+2.9+ 2.10+2.11+2.12+2.1 3+2.14+2.15+2.16+2 .17) + 1/8 (3+4+5+6)	€ 206.462,28	la metà di 1 - fabbricato non accatastato costruito in luogo delle particelle 351 e 352 del foglio 2, dei subalterni 1 e 2 della particella 271, dei subalterni 1 e 2 della particella 272 e dei subalterni 1 e 2 della particella 296 del foglio 2	San Felice a Cancello	€ 215.000,00	-€ 8.537,72	-

Il C.T.U., dall'analisi dei progetti di divisione redatti, nonché dagli studi eseguiti sulla ripartizione in quota dei beni immobiliari della massa, ritiene che laddove i beni del fabbricato **2** non siano da comprendersi nella massa perché assunti dal Giudice adito come immobili personali della de cuius XXXXXXXX, bisognerà predisporre la vendita dei beni indicati nel progetto di divisione **A**, secondo più lotti.

Tale deduzione scaturisce dalla considerazione che i fabbricati non possono essere divisi in una quota di 1/2 ed in quattro quote da 1/8, in quanto si avrebbe un notevole depauperamento economico con il conseguenziale inutilizzo degli immobili.

Viepiù che anche con l'accettazione delle parti del progetto di divisione **A** redatto dal sottoscritto, si dovrebbe predisporre la vendita dell'immobile **1**, essendo stato diviso in una quota del 16,05% in favore della Curatela Fallimentare ed in quattro quote del 20,99% in favore dei figli del de cuius XXXXXXXX.

Il C.T.U., infine, ritiene indispensabile un accordo tra le parti nell'attribuzione dei beni secondo il progetto di divisione **B**, valido solo nel caso in cui il Giudice adito dovesse inglobare nella massa gli immobili del fabbricato **2**, pertanto, in assenza di un accordo tra le parti o nel caso in cui dovesse applicarsi il progetto di divisione **A**, stante la commerciabilità degli immobili ai sensi della L. 47/85, è opportuno procedere alla vendita degli immobili che sono stati suddivisi nei seguenti lotti:

- **LOTTO N°1 – Prezzo base € 430.000,00**

- Fabbricato monofamiliare per civile abitazione con annessa piscina coperta ad uso privato e giardino [All. 44], sito in San Felice a Canello – località San Marco – alla via Fiume snc, ricadente in zona B secondo il Piano di Recupero. Tale edificio è stato edificato sulle particelle di terreno 351 e 352 del foglio 2 ed a seguito della demolizione dei fabbricati identificati con la particella 271 sub 1 e sub 2, con la particella 272 sub 1 e sub 2 e con la particella 296 sub 1 e sub 2 del foglio 2. Non risulta accatastato ed è stato edificato a seguito delle concessioni edilizie n°31/90 del 05/09/1990 e n°02/91 del 28/02/1991, rilasciate da Comune di San Felice a Canello, con delle difformità urbanistiche condonabili ai sensi della L. 47/85. Esso è costituito al piano seminterrato da una tavernetta per una superficie di 45,54 mq ed altezza di 2,70 m; da un garage per una superficie di 50,22 mq ed altezza di 3,00 m; da un'area per deposito per una superficie di 140,36 mq ed altezza di 2,70 m. Al

piano terra è presente la piscina ad uso privato coperta per una superficie di 146,08 mq ed altezza di 2,40 m. Al piano rialzato, avente un'altezza utile interna di 2,80 m, sono presenti: un salone per una superficie di 63,92 mq, una cucina per una superficie di 58,73 mq, uno studio per una superficie di 24,44 mq, un anticucina per una superficie di 8,58 mq, un bagno per una superficie di 4,95 mq, un ingresso per una superficie di 11,17 mq, un disimpegno 1 per una superficie di 12,12 mq, un terrazzo (copertura della piscina) per una superficie di 169,00 mq ed un vano scala per una superficie di 10,00 mq. Al primo piano, avente un'altezza utile interna di 2,80 m, sono presenti: una camera da letto per una superficie di 35,64 mq; una camera da letto per una superficie di 15,59 mq; una camera da letto per una superficie di 20,31 mq; una camera da letto per una superficie di 16,46 mq; una camera da letto per una superficie di 24,17 mq; un bagno per una superficie di 7,30 mq; un bagno per una superficie di 6,05 mq; un bagno per una superficie di 14,70 mq; un disimpegno per una superficie di 18,63 mq; un vano scala per una superficie di 10,00 mq; un terrazzo per una superficie di 23,94 mq ed un terrazzo per una superficie di 10,71 mq. Infine vi è un sottotetto non residenziale con altezza variabile da 1,00 m a 2,95 m, per una superficie complessiva di 132,86 mq ed un giardino per una superficie complessiva di 1.200,00 mq.

- **LOTTO N°2.1 – Prezzo base € 162.280,00**

- Locale commerciale al piano terra [All. 45] censito al N.C.E.U. al subalterno 1 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/1, la classe 8 e la consistenza catastale di 20 mq, composto da quattro vani con un bagno, con altezza utile interna di 3,70 m ed una superficie complessiva di 328,00 mq.

- **LOTTO N°2.2 – Prezzo base € 102.035,95**

- Appartamento al primo piano interno 2 censito al N.C.E.U. alla particella 5121 del foglio 11 senza subalterno, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 111,79 mq.

- **LOTTO N°2.3 – Prezzo base € 78.087,78**

- Appartamento al primo piano interno 4 [All. 46] censito al N.C.E.U. al subalterno 5 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 5 vani, composto da un ingresso, un

---

disimpegno, un salone, una cucina, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 86,18 mq.

• **LOTTO N°2.4 – Prezzo base € 74.777,96**

- Appartamento al secondo piano interno 5 [All. 47] censito al N.C.E.U. al subalterno 6 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 5 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 86,99 mq.

• **LOTTO N°2.5 – Prezzo base € 97.653,09**

- Appartamento al secondo piano interno 6 [All. 48] censito al N.C.E.U. al subalterno 7 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 112,74 mq.

• **LOTTO N°2.6 – Prezzo base € 96.542,65**

- Appartamento al secondo piano interno 7 [All. 49] censito al N.C.E.U. al subalterno 8 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 111,49 mq.

• **LOTTO N°2.7 – Prezzo base € 60.710,70**

- Appartamento al terzo piano interno 9 [All. 50] censito al N.C.E.U. al subalterno 10 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 5 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 86,99 mq.

• **LOTTO N°2.8 – Prezzo base € 81.329,87**

- Appartamento al terzo piano interno 10 [All. 51] censito al N.C.E.U. al subalterno 11 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto,

---

con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 112,74 mq.

• **LOTTO N°2.9 – Prezzo base € 81.329,87**

- Appartamento al terzo piano interno 11 [All. 52] censito al N.C.E.U. al subalterno 12 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 6 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un tinello, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 111,49 mq.

• **LOTTO N°2.10 – Prezzo base € 60.029,00**

- Appartamento al terzo piano interno 12 [All. 53] censito al N.C.E.U. al subalterno 13 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/2, la classe 1, la consistenza catastale di 5 vani, composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina, un bagno e due camere da letto, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed una superficie complessiva di 86,18 mq.

• **LOTTO N°2.11 – Prezzo base € 3.909,41**

- Garage al piano interrato interno 4 [All. 54] censito al N.C.E.U. al subalterno 17 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 16,50 mq.

• **LOTTO N°2.12 – Prezzo base € 4.206,95**

- Garage al piano interrato interno 5 [All. 55] censito al N.C.E.U. al subalterno 18 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 17,50 mq.

• **LOTTO N°2.13 – Prezzo base € 5.843,42**

- Garage al piano interrato interno 6 [All. 56] censito al N.C.E.U. al subalterno 19 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 23,00 mq.

• **LOTTO N°2.14 – Prezzo base € 4.950,80**

- Garage al piano interrato interno 7 [All. 57] censito al N.C.E.U. al subalterno 20 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la

---

consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 20,00 mq.

• **LOTTO N°2.15 – Prezzo base € 4.058,18**

- Garage al piano interrato interno 8 [All. 58] censito al N.C.E.U. al subalterno 21 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria C/6, la classe 1, la consistenza catastale di 17,00 mq, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 17,00 mq.

• **LOTTO N°2.16 – Prezzo base € 9.470,43**

- Garage al piano interrato interno 9 [All. 59] censito al N.C.E.U. al subalterno 22 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 1,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 35,19 mq.

• **LOTTO N°2.17 – Prezzo base € 2.531,80**

- Garage al piano interrato interno 10 [All. 60] censito al N.C.E.U. al subalterno 23 della particella 5121 del foglio 11, avente la categoria A/6, la classe 1, la consistenza catastale di 0,5 vani catastali, l'altezza utile interna di 3,00 m ed una superficie complessiva di 11,87 mq.

• **LOTTO N°3 – Prezzo base € 42.903,00**

- Terreno adibito alla semina, privo di pozzo irriguo, con una superficie catastale di 9.534,00 mq disposto in località Pozzelle in San Felice a Canello alla via Manzoni (traversa di via Pertini), avente l'accesso da via Manzoni e ricadente nella zona E agricola, censito al N.C.T. alla particella 230 (ex p.lla 230/A) del foglio 4.

• **LOTTO N°4 – Prezzo base € 6.090,00**

- Fabbricato formato da un basso grande, un casotto ed accessori con la stalla sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 1 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2 vani per una superficie di circa 30,00 mq.

• **LOTTO N°5 – Prezzo base € 7.176,40**

- Fabbricato formato da un basso deposito, una stalla con vano sovrastante, un sottoforno ed accessori con diritti al pozzo, lavatoio, forno, scalinata comune, nonché spazio esclusivo di fronte all'androne, con diritti al cantinato sito nel

---

Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 169 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/5, la classe 5, la consistenza di 2,5 vani per una superficie di circa 37,50 mq.

- **LOTTO N°6 – Prezzo base € 20.790,00**

- Fabbricato costituito vano diruto, un vano uso stalla con sovrastante vano al primo piano sito nel Comune di San Felice a Canello (Ce) – frazione San Marco – alla via Trotti n°10, censito al N.C.E.U. alla particella 178 sub 2 del foglio 3, avente la categoria A/2, la classe 2, la consistenza di 5,5 vani per una superficie di circa 82,50 mq.