



Flavio Toscano
INGEGNERE

www.flaviotoscano.it

Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV^a SEZIONE CIVILE

R.G. 4584/2020 – G.U. dott.ssa Elmelinda Mercurio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

BANCA IFIS S.P.A.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato C.T.U. dal G.U. **dott.ssa Elmelinda Mercurio** nella procedura in oggetto, in data 5 Ottobre 2021 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

QUESITO n. 1: descriva il C.T.U. il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio.

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- indicare per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.la; sub) nonché precisare eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione,
- descrivere la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio;
- eseguire rilievo grafico dei beni in questione od allegare il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi), inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa;
- indicare – anche mediante opportune sovrapposizioni grafiche – l'eventuale esistenza di difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale.

QUESITO n. 2: individui il C.T.U. il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun condividente, precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.

A questo riguardo, il C.T.U. è onerato di:

- acquisire in copia il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei condividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio);
- acquisire certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei condividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex art. 179 cod. civ.);
- controllare l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun condividente in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun condividente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali; iscrizioni ipotecarie; ecc.).

A questo riguardo il C.T.U. utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e – in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa – provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio).

QUESITO n. 3: verifichi il C.T.U. se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 cod. civ.

A questo riguardo, si rappresenta all'attenzione del C.T.U. che il concetto di comoda divisibilità del bene



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



di cui all'art. 720 cod. civ. deve essere valutato alla luce di un criterio composito che tenga conto di un triplice profilo funzionale/economico/materiale, nel senso cioè che la comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Il C.T.U. è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno.

QUESITO n. 4: in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione in natura.

A questo riguardo, il C.T.U. procederà come segue:

- individui anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei condividenti, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione con un numero progressivo (PORZIONE n. 1,2,3, ecc.)
In proposito, il C.T.U. è onerato di fornire una descrizione anche grafica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e di indicare i dati di identificazione catastale dei detti beni.
Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il C.T.U.:
preciserà comunque – utilizzando opportuni accorgimenti grafici – la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione (ad esempio, con indicazione separata sui grafici eseguiti);
preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale;
- precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al C.T.U. che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).

QUESITO n. 5: in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art. 720 cod. civ. (assegnazione/vendita).

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- predisporre relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa.
In particolare, occorre che la relazione in questione contenga:
 - a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate);
 - b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione);
 - c) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data);
 - d) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



- con il suo carattere storico – artistico;
- e) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma sesto, L. n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusive);
- f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, le spese condominiali insolute);
- precisare il valore di mercato del compendio, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare.
- In proposito, si segnala all'attenzione del C.T.U. che – stante la necessità di procedere agli adempimenti pubblicitari di legge nell'eventualità di vendita del compendio oggetto di divisione – la relazione sintetico-descrittiva con le informazioni sopra indicate dovrà essere allegata anche in copia autonoma e separata dalla relazione di C.T.U.
- Nel caso di plurimi lotti, il C.T.U. predisporrà una relazione sintetico-descrittiva separata per ciascun lotto”.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Primo accesso. Il giorno 24 Novembre 2021 alle ore 15.30 lo scrivente, in qualità di CTU nominato nel giudizio in epigrafe, si portava in Trentola Ducenta (CE) alla Via Lago Patria, e precisamente presso gli immobili oggetto di giudizio.

Successivamente, giungeva sui luoghi anche il sig. XXXXXXXXXXXX, identificato a mezzo C.I. n° XXXXXXXXXXXX, rilasciata dal Comune di XXXXXXXX (XX) con scadenza il XXXXXXXX, il quale consentiva l'accesso ai beni.

Nel corso di tale accesso, si provvedeva ad effettuare i preliminari rilievi metrici e fotografici dei beni. Ritenendo di dover proseguire con le attività di rilievo metrico, si rinviavano le operazioni peritali al giorno 02/12/2021 alle ore 14.30 sempre presso i beni siti in Trentola Ducenta (CE), data



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



successivamente posticipata.

Secondo accesso. Il giorno 14/12/2021 alle ore 9.30 si riprendevano le operazioni peritali, presso i beni oggetto di causa, alla presenza del sig. XXXXXXXXXXXX, il quale consentiva l'accesso ai beni. Lo stesso sig. XXXXXXXXXXXX si allontanava temporaneamente dai luoghi per poi rientrare alle ore 11.00.

Nel corso di tale accesso, si provvedeva a terminare i rilievi metrici e fotografici dei luoghi.

Ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili, al fine di dare risposta compiuta ai quesiti posti dall'On. Giudice, si dichiaravano chiuse le operazioni peritali.

RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE PROCESSUALI

Prima di procedere a dare risposta compiuta ai quesiti posti dall'On. Giudice, al fine di rendere più chiara ed intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i fatti controversi, risulta opportuno, preliminarmente, effettuare una ricostruzione sintetica delle vicende processuali, richiamando, comunque, il lettore ad una disamina dettagliata della documentazione ritualmente versata in atti, tanto da evitare qualsivoglia omissione propria della sintesi che si propone.

Orbene, dalla lettura dell'atto di citazione del 09/06/2020, notificato il 16/06/2020, si rileva quanto segue:...*OMISSIS*...

"IN FATTO

-Il Tribunale di XXXXXXX con decreto ingiuntivo n. XXXXXXXXX, depositato in data XXXXXXX ingiungeva al Sig. XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), quale socio illimitatamente responsabile della XXXXXXXXXXXXXXX, già XXXXXXX XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX di pagare alla Banca Ifis la somma di euro 185.864,90 per capitale, oltre interessi, spese di procedura, IVA e CPA, e successive occorrenze così come liquidate in decreto;

-il suddetto decreto veniva notificato al Sig. XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXX, dichiarato definitivo con provvedimento depositato in data XXXXXXX e munito della relativa formula in data XXXXXXX;

-In forza del suddetto decreto Banca IFIS provvedeva ad iscrivere, il XXXXXXX, presso la Conservatoria dei



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX



RR.II. di Caserta (reg. gen. 5302 – reg. part. 413), ipoteca giudiziale sui seguenti beni immobili, di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX), e precisamente:

per la proprietà della quota di 1/2 i beni così meglio descritti:

- unità negoziale n. 1:

immobile n. 1: Comune di Trentola Ducenta (CE) Trentola, catasto terreni, foglio 5, particella 5447, subalterno -, natura EU (ente urbano), consistenza 8 are 85 centiare,

identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune di Trentola Ducenta (CE) Trentola, catasto terreni, foglio 5, particella 538, subalterno;

immobile n. 2: Comune di Trentola Ducenta (CE), catasto fabbricati, foglio 5, particella 5447, subalterno 1, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano T;

immobile n. 3: Comune di Trentola Ducenta (CE), catasto fabbricati, foglio 5, particella 5447, subalterno 2, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano T;

immobile n. 4: Comune di Trentola Ducenta (CE), catasto fabbricati, foglio 5, particella 5447, subalterno 3, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano T;

immobile n. 5: Comune di Trentola Ducenta (CE), catasto fabbricati, foglio 5, particella 5447, subalterno 4, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 1;

immobile n. 6: Comune di Trentola Ducenta (CE), catasto fabbricati, foglio 5, particella 5447, subalterno 5, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 2;

immobile n. 7: Comune di Trentola Ducenta (CE), catasto fabbricati, foglio 5, particella 5447, subalterno 6, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 2;

immobile n. 8: Comune di Trentola Ducenta (CE), catasto fabbricati, foglio 5, particella 5447, subalterno 7, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 3;

immobile n. 9: Comune di Trentola Ducenta (CE), catasto fabbricati, foglio 5, particella 5447, subalterno 8, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano S1;

- unità negoziale n. 3:

immobile n. 1: Comune di Lusciano (CE), catasto fabbricati, foglio 2, particella 5625, subalterno 6, natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 6 vani, indirizzo Via Delle Margherite, n. civico 28, piano T2S1;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



- in data 29/01/2016 l'esponente depositava atto di intervento [...] nella procedura esecutiva immobiliare R.E. n. 572/2013, promossa da XXXXXXXXXXXXX [...] in danno del sig. XXXXXXXXXXXXX [...] in cui sono stati sottoposti a pignoramento gli immobili di proprietà del debitore già oggetto di ipoteca giudiziale [...]. Dalla relazione depositata dal perito in data 9.12.2016 emergeva che i beni siti nel Comune di Trentola Ducenta, foglio 5, particella 5447 subalterno 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 sono in comproprietà con la Sig.ra XXXXXXXXXXXXX e non sono divisibili in natura.

Pertanto, il Giudice con ordinanza del 9/1/2020 sospendeva il procedimento espropriativo disponendo procedersi a giudizio di divisione in relazione alle quote indivise del compendio pignorato [...]

Tutto ciò premesso, **la Banca Ifis come sopra rappresentata e difesa**

CITA

- **il Sig. XXXXXXXXXXXX, debitore esecutato [...], la Sig.ra XXXXXXXXX, comproprietaria, [...], XXXXXXXXXXXX, creditore procedente, [...], XXXXXXXXXXXX, creditore intervenuto, [...], XXXXXXXXXXXXXXXX, creditore intervenuto iscritto, [...]** a comparire innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere [...]

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Santa Maria Capua Vetere così provvedere:

In via istruttoria

Sin da ora si chiede disporsi la nomina di CTU, che – previo accertamento della consistenza attuale del compendio immobiliare indiviso – predisponga un comodo progetto divisionale.

Nel merito:

procedere alla divisione dei beni in comproprietà indivisa di XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX assegnando al contempo ai Sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX la proprietà esclusiva di una porzione di bene corrispondente al valore delle loro quote.

In subordine:

ove i beni risultassero indivisibili, disporre la vendita dell'intero compendio disponendo che la somma ricavata di pertinenza del Sig. XXXXXXXXXXXXX sia assegnata alla



procedura esecutiva.”...OMISSIS...

In data 02/09/2020 si costituiva, nel presente giudizio, l'XXXXXXXX, Via XXXXXX, n. XX, precisando di non opporsi al procedimento endoesecutivo inerente la divisione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 572/2013 RGE, affinché, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza del 09/01/2020, si fosse proceduto alla divisione dei beni o, in subordine, alla loro liquidazione e di seguito all'attribuzione del ricavato, per quanto di ragione sulla scorta degli interventi effettuati, dei titoli e delle prelazioni, al fine di garantire il soddisfo integrale del proprio credito.

Successivamente, si costituiva la XXXXXXXX la quale tanto precisava, nelle proprie note scritte:...OMISSIS...

“chiede l'accoglimento delle già rassegnate conclusioni - qui integralmente riportate - e in particolare:

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, così giudicare:

In via principale e nel merito:

1. previa nomina di un consulente d'ufficio per la valutazione e la predisposizione di un progetto divisionale dei beni pignorati, disporre la divisione pro quota tra i comproprietari Sig.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, anche assegnando agli stessi la proprietà esclusiva di una porzione di bene corrispondente al valore delle loro quote, degli immobili meglio identificati al N.C.E.U. Comune di Trentola Ducenta (CE):

- foglio 5, particella 5447, subalterno 1, natura C, Via Lago Patria, piano T;*
- foglio 5, particella 5447, subalterno 2, natura C, Via Lago Patria, piano T;*
- foglio 5, particella 5447, subalterno 3, natura C, Via Lago Patria, piano 1;*
- foglio 5, particella 5447, subalterno 4, natura C, Via Lago Patria, piano 1;*
- foglio 5, particella 5447, subalterno 5, natura C, Via Lago Patria, piano 2;*
- foglio 5, particella 5447, subalterno 6, natura C, Via Lago Patria, piano 2;*
- foglio 5, particella 5447, subalterno 7, natura C, Via Lago Patria, piano 3;*
- foglio 5, particella 5447, subalterno 8, natura C, Via Lago Patria, piano seminterrato;*

per tutto quanto esposto in narrativa;

In via subordinata:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXX



2. nell'ipotesi in cui i beni immobili anzi individuati risultassero di non facile o comoda divisione, o indivisibili, disporre la vendita dell'intero compendio immobiliare di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX al prezzo di stima, disponendo che la somma ricavata dalla vendita di detti beni, di pertinenza dell'esecutato, Sig. XXXXXXXXXXXX, sia assegnata alla procedura esecutiva RE 572/2013;

In via istruttoria:

Si chiede sin d'ora la nomina di un CTU che, previo accertamento della consistenza e della stima del compendio immobiliare pignorato, predisponga un progetto divisionale dello stesso.

Con riserva di meglio argomentare, produrre e dedurre nelle successive memorie ex art. 183, comma VI c.p.c. In ogni caso:

con vittoria di spese e competenze legali; insistendo in via istruttoria che venga disposta CTU per la predisposizione di un comodo progetto divisionale, previo accertamento della consistenza attuale del compendio immobiliare pignorato; insistendo altresì nella richiesta di procedere alla divisione dei beni in comproprietà indivisa di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con assegnazione ai Sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX della proprietà esclusiva di una porzione di bene corrispondente al valore delle loro quote, ovvero, in subordine, ove i beni risultassero di non facile o comoda divisione o indivisibili, di disporsi la vendita dell'intero compendio disponendo che la somma ricavata di pertinenza del Sig. XXXXXXXXXXXX sia assegnata alla procedura esecutiva RE 572/2013.”...OMISSIS...

Fatta tale sintetica descrizione delle vicende processuali, ribadendo l'invito al lettore di analizzare integralmente la documentazione versata in atti, al fine di evitare qualsivoglia omissione propria della sintesi proposta, si procede, di seguito, a dare risposta ai quesiti posti dall'On. Giudice.

Appare necessario evidenziare che, a seguito di verifiche, i beni riportati al NCEU del Comune di Lusciano al Fog. 2 P.lla 5625 sub.6 risultano essere stati oggetto di decreto di trasferimento in data 23/05/2018, Atto Giudiziario trascritto in data 13/07/2018 ai n.n.24535/19375 in favore di XXXXXXXXXXXX nata ad XXXXXX il XXXXX e contro XXXXXXXXXXXX nato il XXXXX a XXXXXXXX (XX).

In particolare, alla Sezione D della detta nota di trascrizione tanto si rileva:...OMISSIS...

“OGGETTO PIENA ED INTERA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO CON ANNESSA



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



CANTINO LA E LOCALE DI SGOMBERO FACENTI PARTE DEL FABBRICATO UBICATO IN LUSCIA NO (CE) ALLA VIA DELLE MARGHERITE N.28.L'APPARTAMENTO E' POSTO AL PLANO TERRA ED E' COMPOSTO DA INGRESSO/SALONE, CUCINA, DUE BAGNI E TRE CAMERE DA LETTO, OLTRE BALCONE E PORTICATO.LA CANTINOLA, CON DIMENSIONI IN Pianta PARI A CIRCA MQ.31,47, E' POSTA AL PIANO SEMINTERRATO; DETTA PORZIONE AL PIANO SEMINTERRATO RISULTA DELIMITATA SOLO CATASTALMENTE E NON FISICAMENTE IN QUANTO IL PIANO SEMINTERRATO SI PRESENTA PRIVO DI SUDDIVISIONI INTERNE.IL LOCALE DI SGOMBERO, CARATTERIZZATO DA ALTEZZA MASSIMA PARI A CIRCA MT.2,30 ED ALTEZZA MINIMA PARI A CIRCA MT.0,30 CON SUPERFICIE IN Pianta PARI A CIRCA MT.41,08, E' POSTO AL PIANO SOTTOTETTO; DETTA PORZIONE DI SOTTOTETTO RISULTA INDIVIDUATA SOLO CATASTALMENTE E NON FISICAMENTE IN QUANTO IL SECONDO PIANO SI PRESENTA PRIVO DI SUDDIVISIONI INTERNE.

CONFINI L'APPARTAMENTO CONFINA A NORD CON SUB .5, AD EST CON SUB.10, A SUD CON VIA DELLE MARGHERITE E AD OVEST CON SUB.11.LA CANTINOLA CONFINA A NORD CON SUB.10, AD EST CON SUB.10, AD OVEST CON SUB.8, SALVO ALTRO.IL LOCALE DI SGOMBERO CONFINA A NORD CON VANO SCALA DI ACCESSO, AD EST CON SUB.11, A SUD CON SUB.8.DATI CATASTALI IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE CENSUARIO DI LUSCIANO (CE) CON I SEGUENTI RIFERIMENTI: - FOGLIO 2, PARTICELLA 5625 SUB 6, CATEGORIA A/ 2, CLASSE 3, VANI 6, RENDITA E 511,29, VIA DELLE MARGHERITE N.28, PLAN O T-2- S1, IN DITTA A XXXXXXXXXXXXX.CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, L'ESPERTO STIMATORE RIFERISCE CHE PER IL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI OGGETTO DI TRASFERIMENTO VI E' PERMESSO DI COSTRUIRE N.05 /2000 DEL 12.04.2000, CUI NON E' CONFORME LO STATO DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE IN VENDITA IN QUANTO RISULTA REALIZZATA UN ECCESSO DI SUPERFICIE PARI A



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXX



MQ.32,13.RIFERISCE, ALTRESI', L'ESPERTO STIMATORE CHE: A) IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI NON CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE RIGUARDO ALLA PRESENZA DI UNA RAMP A DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO (CHE NON E' STATA RILEVATA NELLO STATO DEI LUOGHI) ED ALLA MANCANZA DELLA SUDDIVISIONE INTERNA DEL PIANO SEMINTERRATO CHE RISULTA INOLTRE DI ALTEZZA PARI A CIRCA MT.3,60 RISPETTO A QUELLA INDICATA DI MT.2,90; B) NON E' POSSIBILE DETERMINARE L'EVENTUALE SANABILITA' DEGLI ABUSI RISCONT RATI IN MANCANZA DEI RILIEVI E DEI DATI ANCHE DELLE ALTRE UNITA' IMMOB ILLARI DEL FABBRICATO NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

L'AGGIUDICATARIO, QUALORA NE RICORRANO TUTTI I PRESUPPOSTI NORMATIVI, POTRA' EVENTUALMENTE AVVALERSI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 17 C OMMA 5 ED ART. 40 COMMA 6 DELLA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE.SE RVITU' E PERTINENZEL'IMMOBILE VIENE TRASFERITO A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, ANCHE IN RELAZIONE ALLA LEGGE N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, CON TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI ED ACCESSORI, RAGIONI ED AZIONI, EVENT UALI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE. NELLA VENDITA SONO COMPRESI I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SUI BENI COMUNI ED IN PARTICOLARE SU: A) SUB.10 CHE INDIVIDUA LA CORTE, LA RAMP A DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO E L'AREA DI MANOVRA DEL PIANO SEMINTERRATO COME BENE COMUNE NON C ENSIBILE AI SOLI SUB.6 E SUB.8; B) SUB.11 CHE INDIVIDUA LA CORTE, LA S CALA ED IL TERRAZZO COME BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTE LE UNITA' I MMOBILLARI APPARTENENTI AL FABBRICATO.SI RAPPRESENTA CHE SULL'IMMOBIL E RISULTA TRASCRITTO IN DATA 18.12.2013 AI NN.48751/31131 (SUCCESSIVAMENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO) DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO A FAVORE DELL'ERARIO DELLO STATO."...OMISSIS...



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Pertanto, appare evidente che, nella elaborazione della presente consulenza, si terrà conto esclusivamente dei beni ricadenti nel Comune di Trentola Ducenta e non anche di quelli censiti nel Comune di Lusciano.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1

QUESITO n. 1: descriva il C.T.U. il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio.

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- indicare per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.lla; sub) nonché precisare eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione,
- descrivere la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio;
- eseguire rilievo grafico dei beni in questione od allegare il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi), inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa;
- indicare – anche mediante opportune sovrapposizioni grafiche – l'eventuale esistenza di difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale.

Descrizione del Compendio Immobiliare

Al fine di rendere più chiara ed intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi ove sono i fatti controversi, si ritiene opportuno procedere ad una loro dettagliata descrizione.

Orbene, il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio risulta ubicato nel Comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Lago Patria, da cui avviene l'accesso.

In particolare, trattasi di un fabbricato in corso di costruzione, il quale si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato, il tutto riportato al NCEU del Comune di Trentola Ducenta (CE) come segue:

- **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 1**, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano T;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



- f** **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 2**, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano T;
- f** **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 3**, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 1;
- f** **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 4**, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 1;
- f** **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 5**, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 2;
- f** **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 6**, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 2;
- f** **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 7**, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 3;
- f** **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 8**, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano S1.

Le unità immobiliari di cui ai subalterni 1 e 2, poste al piano terra, subalterni 3 e 4, poste al piano primo, subalterni 5 e 6, poste al piano secondo, nella loro attuale consistenza, sono costituiti da un unico ambiente interno, privo di suddivisioni, nonché quattro balconi.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 7, posta al piano terzo, risulta costituita da un sottotetto, oltre che da un terrazzo che si estende sui quattro lati dell'edificio.

Infine, l'unità immobiliare di cui al subalterno 8, posta al piano seminterrato, risulta costituita da un unico ambiente.

L'accesso ai diversi livelli di piano risulta garantito dal vano scala oltre che da un vano ascensore, nonché da una rampa di accesso al piano seminterrato, rientranti nel bene di cui al sub. 9 quale Bene Comune Non Censibile.

Si riportano, di seguito, opportuni elaborati grafici relativi allo stato attuale dei luoghi, da **Grafico 1 a**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flavioToscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



Grafico 8.

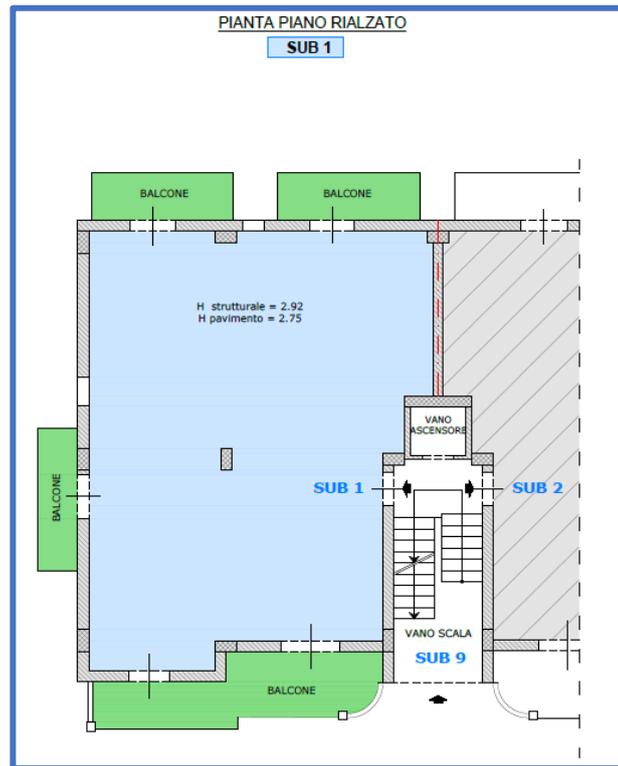


Grafico 1

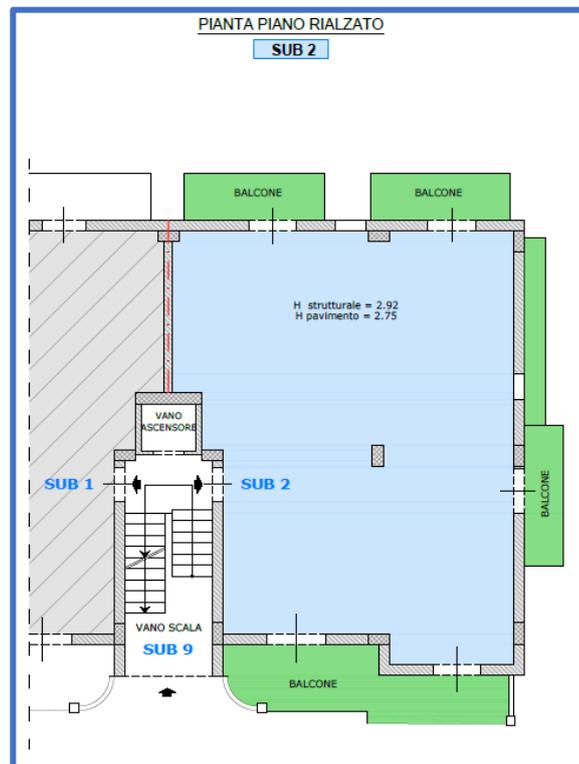


Grafico 2



Ing. Flavio Toscano via Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



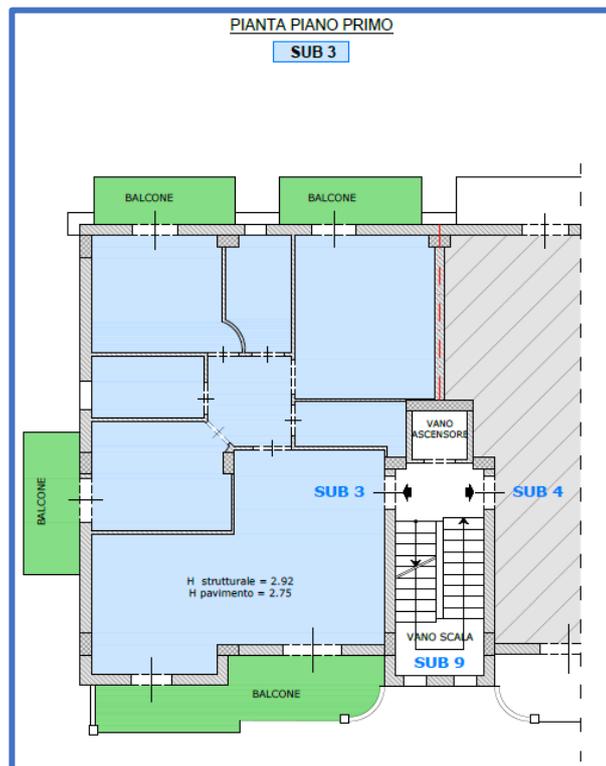


Grafico 3

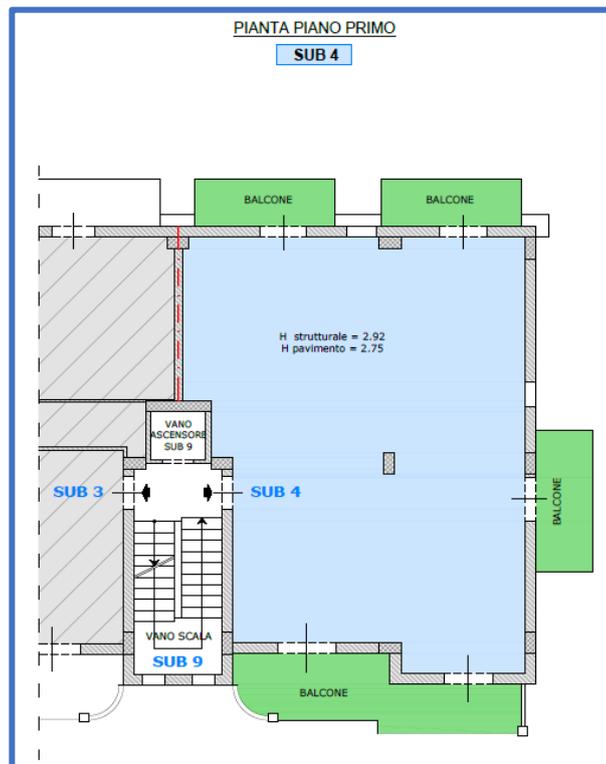


Grafico 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



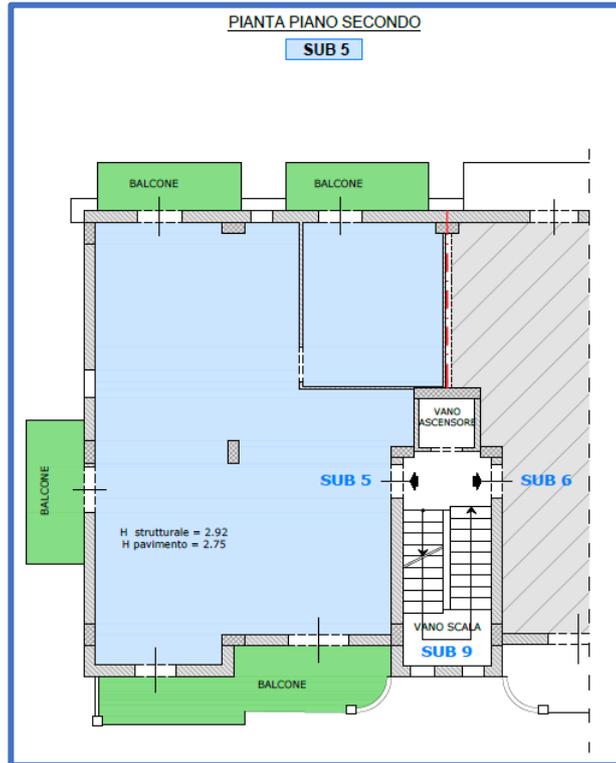


Grafico 5

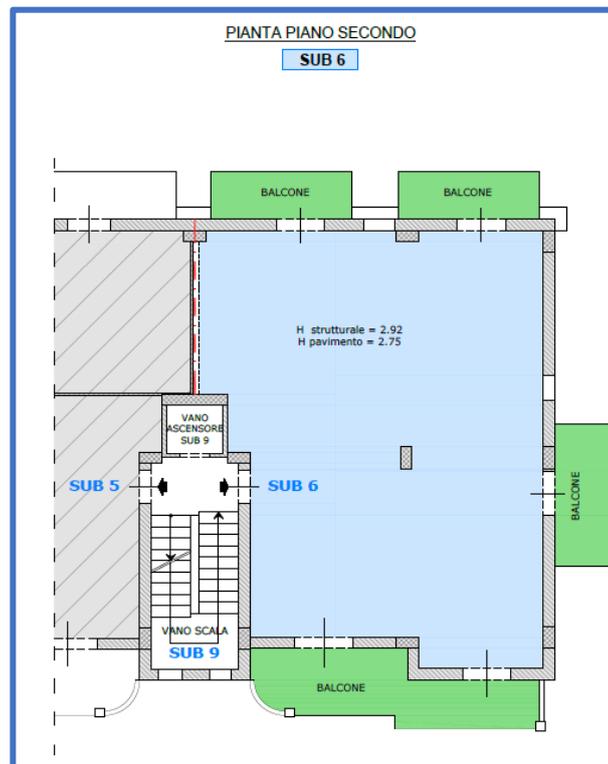


Grafico 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



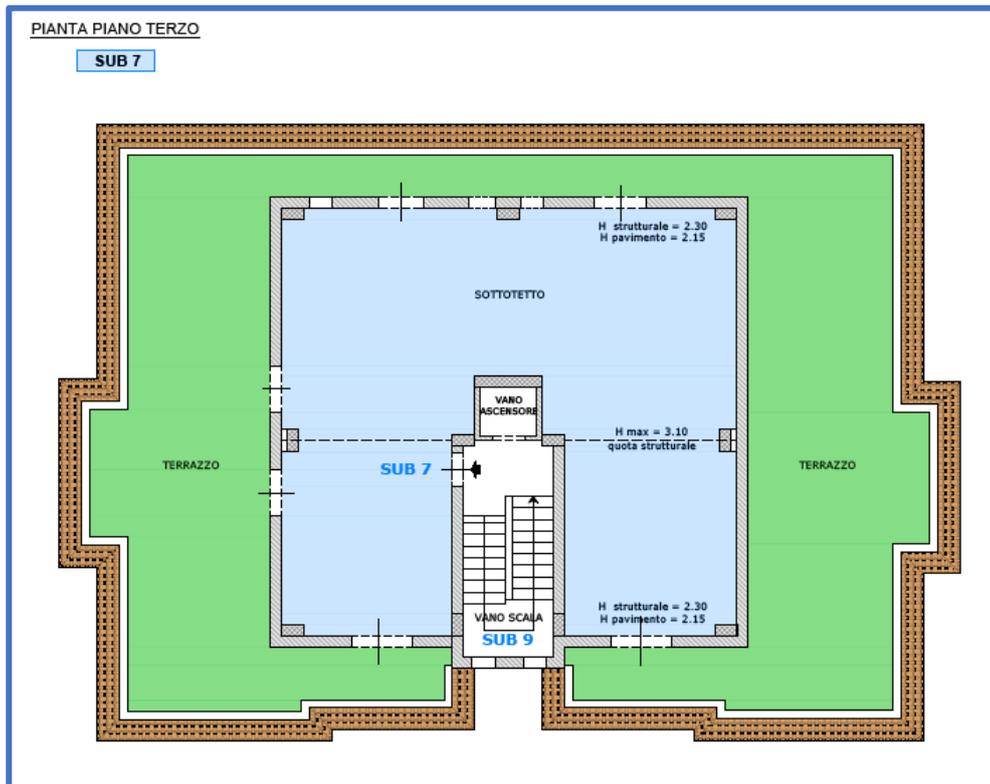


Grafico 7

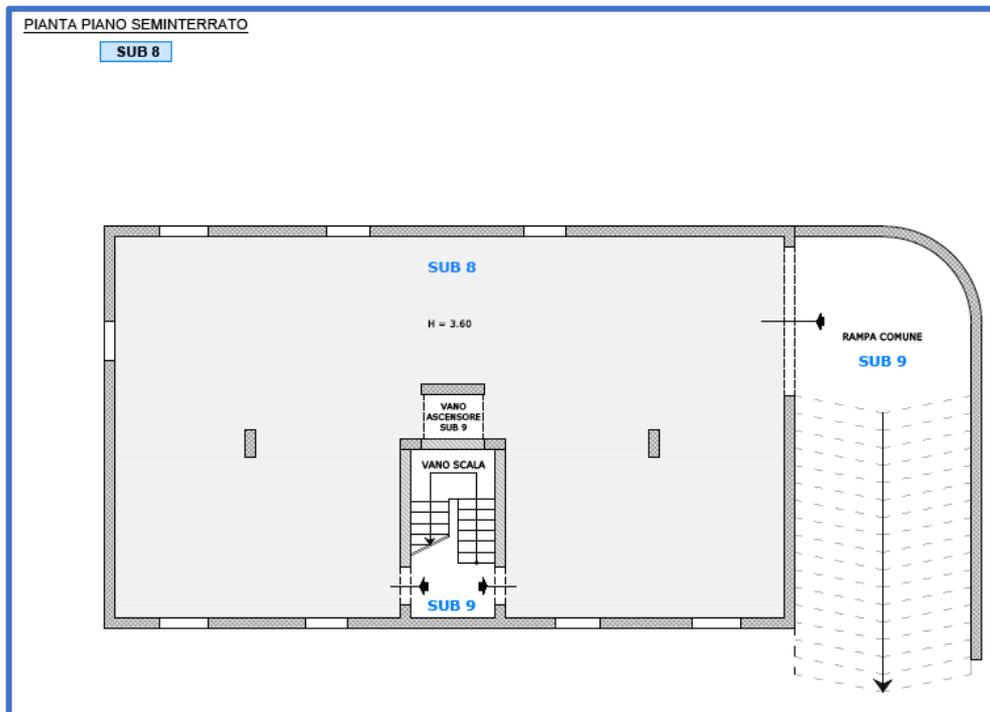


Grafico 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Si rileva la corrispondenza dei dati identificativi catastali indicati nella nota di trascrizione del 06/08/2020 Presentazione n. 41 Registro generale n. 23052/Registro particolare n. 17498 afferente la Domanda Giudiziale (Divisione Giudiziale) del 29/06/2020 Numero di repertorio 139.

Si ritiene opportuno precisare, altresì, che negli atti introduttivi del presente giudizio non risulta rientrare anche il bene identificato al NCEU del Comune di Trentola Ducenta al Foglio 5 P.lla 5447 sub 9 – Bene Comune Non Censibile dalla data di costituzione del 29/09/2010, il quale, nella sua consistenza attuale, risulta costituito dal vano scala, che consente l'accesso ai diversi livelli del compendio immobiliare in oggetto, dalla rampa di accesso al piano seminterrato, nonché dalla corte esterna posta al piano terra che circonda il fabbricato, così come risulta evincibile dall'elaborato planimetrico, estrapolato dallo scrivente mediante il sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio di Caserta, di cui di seguito se ne riporta un estratto.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



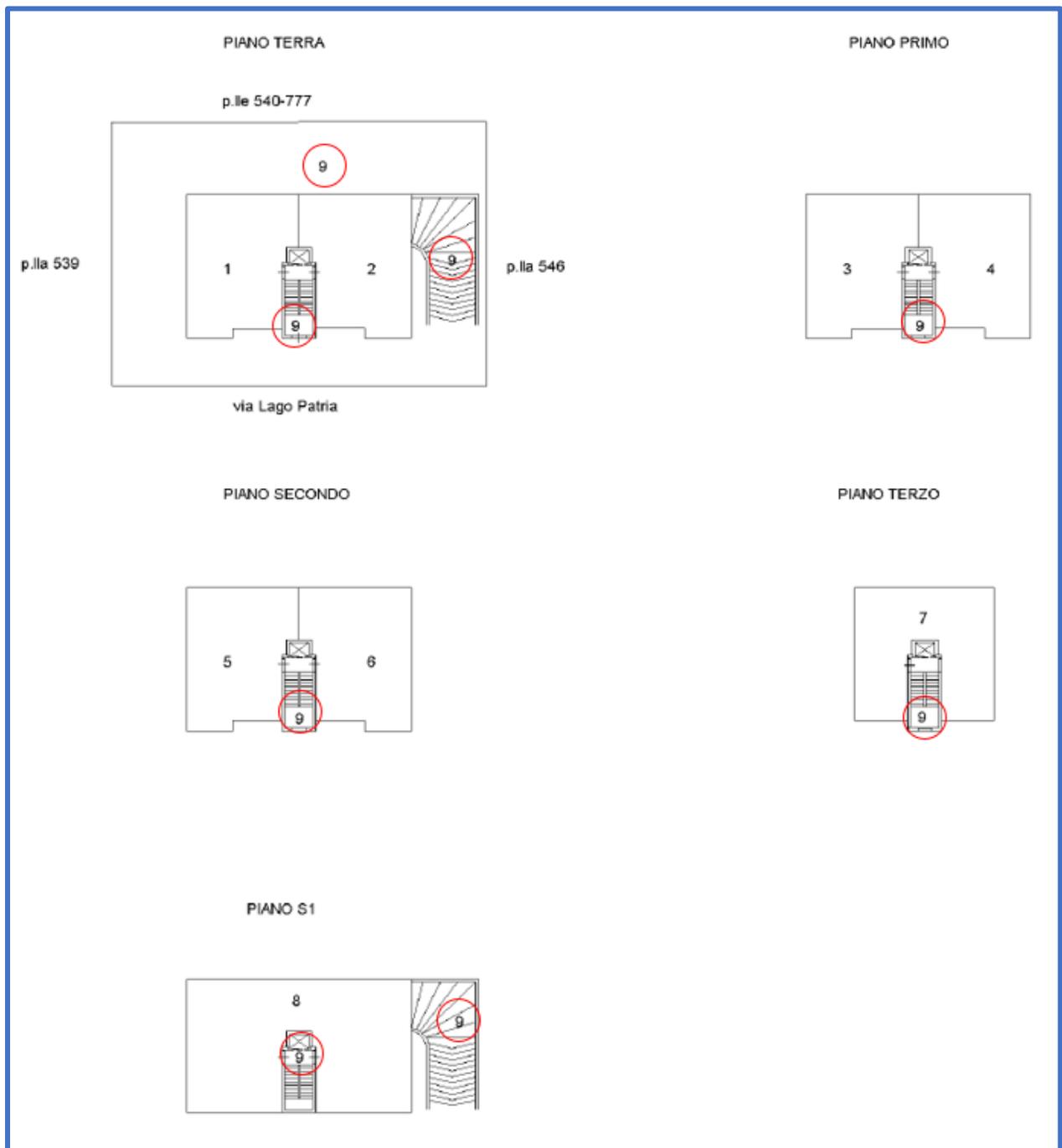


Figura 1 – Estratto Elaborato Planimetrico NCEU Fog. 5 P.la 5447

Si rappresenta che, l'accesso ai beni oggetto della presente relazione, avviene mediante il passaggio sul bene di cui al NCEU Fog. 5 P.la 5447 sub.9, quale Bene Comune Non Censibile.

In particolare, tale bene non rientra tra quelli oggetto di Domanda Giudiziale, come già rappresentato precedentemente.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



CRITICITÀ BENE COMUNE NON CENSIBILE (BCNC)

Si ricorda, a tal proposito, che, secondo la definizione fornita dalla circolare del Ministero delle Finanze del 20 gennaio 1984, n.2, il bene comune non censibile, in acronimo BCNC, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari urbane, poiché al servizio di e/o utilizzabili da, per ontologica destinazione ad esempio, androne, scale, locale centrale termica, locale ascensore, oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa, ad esempio, una rampa di accesso o un'area di manovra per auto.

Il BCNC va rappresentato nell'elaborato planimetrico ed è individuato da riferimenti catastali quali foglio, particella e subalterno, con l'indicazione di cosa si tratta ed a quali unità è comune.

Dal punto di vista dell'inquadramento giuridico, il BCNC configura una pertinenza, ovvero, a mente dell'art. 817 cod. civ., una cosa destinata in modo durevole al servizio di un'altra, il cui regime è descritto nell'art. 818 cod. civ., così formulato: *«Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici».*

Per quanto concerne l'espropriazione forzata, l'art. 2912 cod. civ. prevede che *«il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata».*

Nell'interpretare quest'ultima norma, la Suprema Corte, valorizzando l'intrinseca idoneità del dato catastale ai fini della identificazione del bene nel sistema di pubblicità immobiliare, ha chiarito che, la mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di un bene pur astrattamente configurabile come pertinenza del bene staggito integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi di tenore contrario, ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata, un indice decisivo in senso contrario alla operatività della presunzione ex art. 2912 cod. civ. ed alla estensione del pignoramento a quella specifica.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Tuttavia, l'esclusione del BCNC non comporta la improcedibilità della esecuzione anche in relazione all'immobile principale.

Dalle individuate norme giuridiche si inferisce infatti, senza dubbio alcuno, la possibilità di una circolazione giuridica separata, in via negoziale o coattiva, della pertinenza rispetto all'immobile principale, al cui servizio la stessa è destinata, cioè a dire la possibilità tanto di atti dispositivi quanto di vincoli coattivi aventi ad oggetto la sola pertinenza oppure il solo immobile principale.

Dunque, ben legittimamente, il pignoramento può colpire, e la successiva vendita trasferire, il solo immobile principale.

Pertanto, nel caso che occupa, fatte salve diverse determinazioni da parte dell'On. Giudice, in riferimento a quanto esposto, il futuro acquirente dei beni potrebbe non vantare alcun diritto sulla quota di BCNC di cui al sub.9.

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1 a Foto 36.**



Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX





Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX





Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX





Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX





Foto 35



Foto 36

Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, i confini:

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE)				
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 1	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9 - 2
FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 2	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9 - 1	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9
FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 3	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9 - 4
FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 4	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9 - 3	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9
FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 5	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9 - 6
FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 6	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9 - 5	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9
FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 7	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9
FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 8	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9	FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 9

Tabella 1

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione qualitativa della foto satellitare con la mappa catastale, **Figura 2 – Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



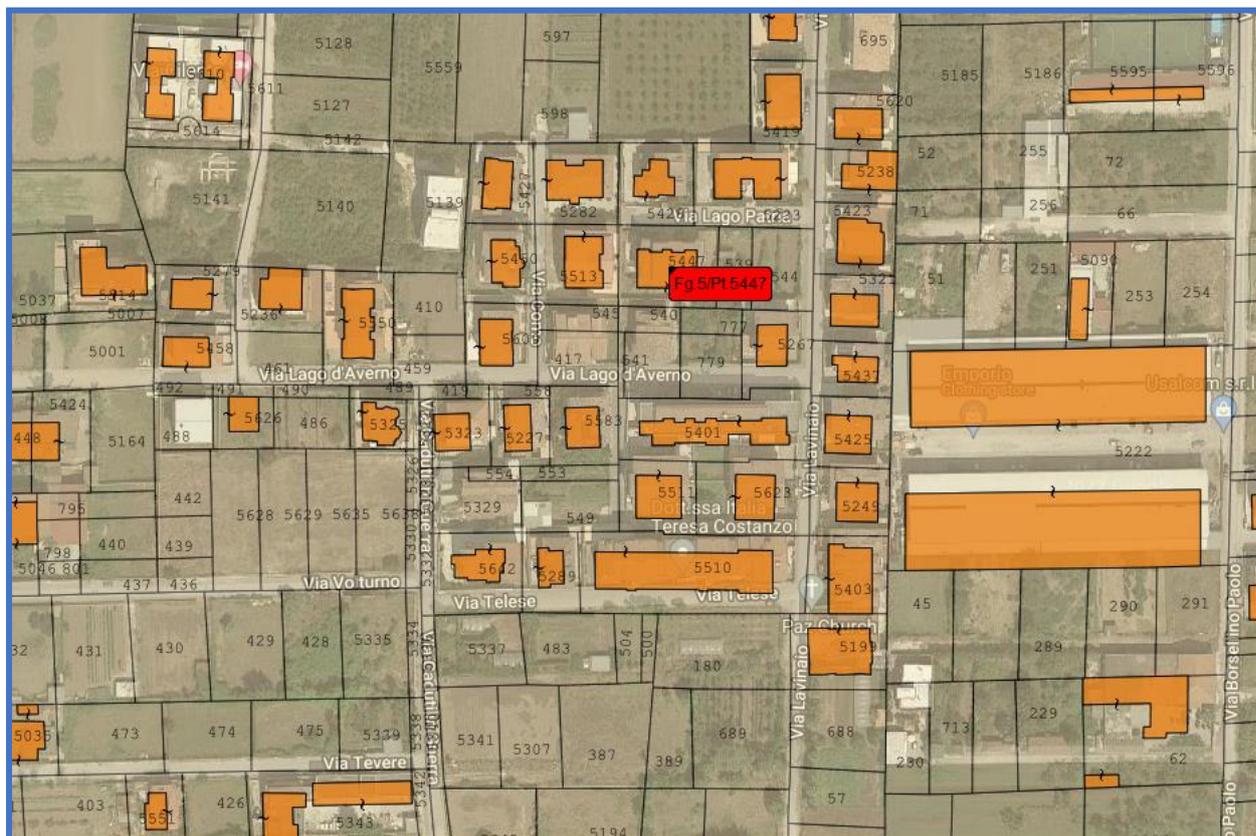


Figura 2 - Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

VARIAZIONI CATASTALI

Lo scrivente ha acquisito per i beni oggetto di giudizio, le **visure catastali storiche** aggiornate all'attualità, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa.

Si riporta, di seguito, la **storia catastale** dei beni in oggetto, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, il compendio immobiliare oggetto della presente relazione risulta essere così identificato:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) NCEU Fog. 5 - P.lla 5447 - Sub 1 UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice: L379) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 5 Particella: 5447 Sub.: 1					
Unità immobiliare dal 10/01/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	1	in corso di costruzione	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2012 protocollo n. CE0010678 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 979.1/2012)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: T; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L379 - Sezione A - Foglio 5 - Particella 5447
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	1	in corso di costruzione	COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: T;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 29/09/2010					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXX			COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)		Proprietà per 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

Tabella 2

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) NCEU Fog. 5 - P.lla 5447 - Sub 2 UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice: L379) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 5 Particella: 5447 Sub.: 2					
Unità immobiliare dal 10/01/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	2	in corso di costruzione	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2012 protocollo n. CE0010679 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 980.1/2012)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: T; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L379 - Sezione A - Foglio 5 - Particella 5447
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	2	in corso di costruzione	COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: T;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 29/09/2010					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXX			COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)		Proprietà per 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

Tabella 3



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE)
NCEU Fog. 5 - P.IIa 5447 - Sub 3
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice: L379) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 5 Particella: 5447 Sub.: 3					
Unità immobiliare dal 10/01/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	3	in corso di costruzione	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2012 protocollo n. CE0010680 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 981.1/2012)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: 1; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L379 - Sezione A - Foglio 5 - Particella 5447
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	3	in corso di costruzione	COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: 1;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 29/09/2010					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXX			COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)		Proprieta' per 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

Tabella 4

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE)
NCEU Fog. 5 - P.IIa 5447 - Sub 4
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice: L379) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 5 Particella: 5447 Sub.: 4					
Unità immobiliare dal 10/01/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	4	in corso di costruzione	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2012 protocollo n. CE0010681 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 982.1/2012)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: 1; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L379 - Sezione A - Foglio 5 - Particella 5447
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	4	in corso di costruzione	COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: 1;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 29/09/2010					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXX			COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)		Proprieta' per 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

Tabella 5



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE)
NCEU Fog. 5 - P.Ila 5447 - Sub 5
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice: L379) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 5 Particella: 5447 Sub.: 5					
Unità immobiliare dal 10/01/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	5	in corso di costruzione	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2012 protocollo n. CE0010682 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 983.1/2012)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: 2; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L379 - Sezione A - Foglio 5 - Particella 5447
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	5	in corso di costruzione	COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: 2;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 29/09/2010					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX			COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)		Proprieta` per 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

Tabella 6

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE)
NCEU Fog. 5 - P.Ila 5447 - Sub 6
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice: L379) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 5 Particella: 5447 Sub.: 6					
Unità immobiliare dal 10/01/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	6	in corso di costruzione	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2012 protocollo n. CE0010683 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 984.1/2012)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: 2; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L379 - Sezione A - Foglio 5 - Particella 5447
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	6	in corso di costruzione	COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: 2;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 29/09/2010					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX			COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)		Proprieta` per 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

Tabella 7



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE)
NCEU Fog. 5 - P.IIa 5447 - Sub 7
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice: L379) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 5 Particella: 5447 Sub.: 7					
Unità immobiliare dal 10/01/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	7	in corso di costruzione	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2012 protocollo n. CE0010684 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 985.1/2012)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: 3; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L379 - Sezione A - Foglio 5 - Particella 5447
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	7	in corso di costruzione	COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: 3;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 29/09/2010					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX			COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)		Proprieta' per 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

Tabella 8

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE)
NCEU Fog. 5 - P.IIa 5447 - Sub 8
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice: L379) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 5 Particella: 5447 Sub.: 8					
Unità immobiliare dal 10/01/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	8	in corso di costruzione	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2012 protocollo n. CE0010685 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 986.1/2012)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: S1; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L379 - Sezione A - Foglio 5 - Particella 5447
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	8	in corso di costruzione	COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)	Indirizzo VIA LAGO PATRIA SNC piano: S1;
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 29/09/2010					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX			COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)		Proprieta' per 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

Tabella 9



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE)
NCEU Fog. 5 - P.lla 5447 - Sub 9
BENE COMUNE NON CENSIBILE

Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice: L379)					
Provincia di CASERTA					
Catasto Fabbricati Foglio: 5 Particella: 5447 Sub.: 9					
Bene comune non censibile dal 10/01/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	9	-	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2012 protocollo n. CE0010686 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 987.1/2012)	VIA LAGO PATRIA SNC piano: T-S1-1-2-3; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L379 - Sezione A - Foglio 5 - Particella 5447
Bene comune non censibile dal 29/09/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	9	-	COSTITUZIONE del 29/09/2010 protocollo n. CE0434784 in atti dal 29/09/2010 COSTITUZIONE (n. 3617.1/2010)	VIA LAGO PATRIA SNC piano: T-S1-1-2-3;

Tabella 10

CATASTO TERRENI

La particella 5447 del Foglio 5 del Comune di Trentola Ducenta (Codice L379A) rappresenta il mappale terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente relazione.

Si riportano, di seguito, le variazioni catastali di riferimento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice: L379A) Sezione di TRENTOLA (Provincia di CASERTA) Catasto Terreni Foglio: 5 Particella: 5447					
Area di enti urbani e promiscui dal 16/09/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	5447	-	ENTE URBANO SUP.CAT. 885 MQ	Tipo mappale del 16/09/2010 protocollo n. CE0403781 in atti dal 16/09/2010 presentato il 16/09/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 403781.1/2010)	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 5 particella 538 Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune L379 - Sezione - SezUrb - Foglio 5 - Particella 5447
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 14/12/1982 (antecedente all' impianto meccanografico)					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	538	-	SEMIN ARBOR 1 SUP.CAT. 885 MQ	FRAZIONAMENTO del 14/12/1982 in atti dal 05/11/1991 (n. 48.4/1982)	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 5 particella 185 - foglio 5 particella 536 - foglio 5 particella 537 - foglio 5 particella 539
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	185	-	SEMIN ARBOR 1 SUP.CAT. 5118 MQ	Impianto meccanografico del 26/03/1985	-
INTESTATI					
Situazione degli intestati dal 20/02/1987					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/1994 Voltura in atti dal 05/02/1997 Repertorio n.: 66490 Rogante: F.MUSTO Sede: AVERSA Registrazione: (n. 505.1/1995)		Proprietà per 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI
Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/12/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1987 Voltura in atti dal 07/05/1992 Repertorio n.: 40393 Rogante: MASSIMO GISOLFI Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: NAPOLI n: 6262 del 11/03/1987 (n. 4408.1/1987)		fino al 06/05/1994
Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/12/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX			SCRITTURA PRIVATA del 30/12/1982 Voltura in atti dal 29/04/1992 Repertorio n.: 39185 Rogante: G B MUSTO Sede: CASERTA Registrazione: Sede: CASERTA n: 335 del 19/01/1983 (n. 6865.1/1984)		fino al 20/02/1987
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico					
DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX			FRAZIONAMENTO del 14/12/1982 in atti dal 05/11/1991 Registrazione: (n. 48.4/1982)		fino al 30/12/1982

Tabella 11

Difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale

In riferimento a tale punto, risulta opportuno fare una precisazione. In particolare, il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, come già precedentemente evidenziato, risulta costituito da un fabbricato ancora in corso di costruzione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Di tali unità immobiliari, benché già accatastate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, non essendo ultimate, non risultano ancora presenti nella Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta le relative visure planimetriche, pertanto, al momento, non risulta possibile procedere alla verifica circa l’esistenza o meno di eventuali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali di riferimento.

QUESITO n. 2

QUESITO n. 2: individui il C.T.U. il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun condividente, precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l’eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.

A questo riguardo, il C.T.U. è onerato di:

- acquisire in copia il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei condividenti (l’acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio);
- acquisire certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei condividenti (l’acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex art. 179 cod. civ.);
- controllare l’esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun condividente in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell’atto di acquisto del bene (da parte di ciascun condividente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali; iscrizioni ipotecarie; ecc.).

A questo riguardo il C.T.U. utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e – in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa – provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio).

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni oggetto della presente relazione, con individuazione delle quote di titolarità di ciascun condividente.

Orbene, dallo studio della documentazione ritualmente versata in atti, in uno all’analisi della documentazione catastale reperita dallo scrivente, si evince che, il terreno su cui è stato, successivamente, edificato il compendio immobiliare in oggetto risulta pervenuto alla parte convenuta sig. XXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXX a XXXXXX (XX), in virtù di atto di vendita del 06/05/1994 rep. 66490/racc. 13452, a rogito del notaio Francesco Musto, trascritto in data



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



20/05/1994 ai nn. 13954/11761, da potere dei sig.ri XXXXXXXXXXXX, nato il XXXXX a XXXXXX (XX) e XXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX (XX).

In particolare, dalla lettura del detto atto notarile, tanto si rileva: ...OMISSIS...

ART. 1°) – CONSENSO ED OGGETTO

I signori coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni e con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono e trasferiscono al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che accetta e compra, la piena proprietà del seguente immobile e precisamente:

Appezamento di terreno dell'estensione di metri quadrati ottocottantacinque (mq. 885) sito nel Comune di Trentola Ducenta, alla località "Lavinai" o "Ventignano", confinante a nord con proprietà XXXXXXXX tramite la mezzeria di stradone privato, ad est con proprietà XXXXXXX-XXXXXX (p/lla 539), a sud con terreno individuato dalle particelle 540 e 777 di proprietà aventi causa XXXXXX – XXXXXX, ad ovest con terreno individuato dalla particella 546 di proprietà XXXXXX, salvo altri, riportato nel catasto dei terreni del Comune Censuario di Trentola Ducenta – Sezione di Trentola – alla partita 3261 intestata all'alienante XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXXXXXX, al foglio 5, particella 538, are 8.85, seminativo arborato classe 1[^] [...]

ART. 2°) – PROVENIENZA

Dichiarano i venditori signori coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX che l'appezamento di terreno in oggetto è a loro pervenuto per acquisto che da solo l'alienante XXXXXXXXXXXX, stante in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge signora XXXXXXXXXXXX, ebbe a fare dai signori coniugi XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX con atto per notaio Gisolfi Massimo di Napoli del 20 febbraio 1987 Rep. n. 40.393/2.131 [...] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta – Santa Maria Capua Vetere il 4 marzo 1987 ai nn. 4720 Reg. Gen. e 3959 Reg. particolare [...]”...OMISSIS...

Antecedentemente, e precisamente con atto di compravendita del 20/02/1987 rep. 40393/racc. 2131 a rogito del notaio Massimo Gisolfi, trascritto a S.M.C.V il 04.03.1987 ai nn. 3959/4720, il fondo rustico individuato al NCT del Comune di Trentola Ducenta al Foglio 5 ex p.lla 185, da cui deriva



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



l'area su cui sono stati edificati i beni oggetto di consulenza, perveniva al sig. XXXXXXXXXXXX da potere dei sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Oltre ciò, in riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si evidenzia che, dalla documentazione ritualmente versata in atti, ed in particolare quella afferente la procedura esecutiva RGE 572/2013, è stato possibile rilevare la presenza dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Lusciano (CE) in data 08/01/2015, da cui si rileva che, il sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, hanno contratto matrimonio nel Comune di Lusciano (CE) in data 05/05/1990.

Dalla detta certificazione, si rileva, altresì, la presenza di annotazione attestante il passaggio dal regime di comunione legale dei beni tra i coniugi al regime della separazione dei beni, mediante atto del 18/12/2008 rogato dal notaio Concetta Palermi.

Pertanto, si può concludere che:

- 1) all'atto dell'acquisto del terreno, avvenuto in data 06/05/1994, individuato all'epoca al NCT del Comune di Trentola Ducenta al Foglio 5 P.lla 538, i coniugi XXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXX si trovavano nel regime della comunione legale dei beni;
- 2) all'attualità, avendo i coniugi scelto il regime della separazione dei beni con atto del 18/12/2008, vige il regime della comunione ordinaria, pertanto, la quota di titolarità del singolo condividente risulta essere pari ad 1/2 di proprietà.



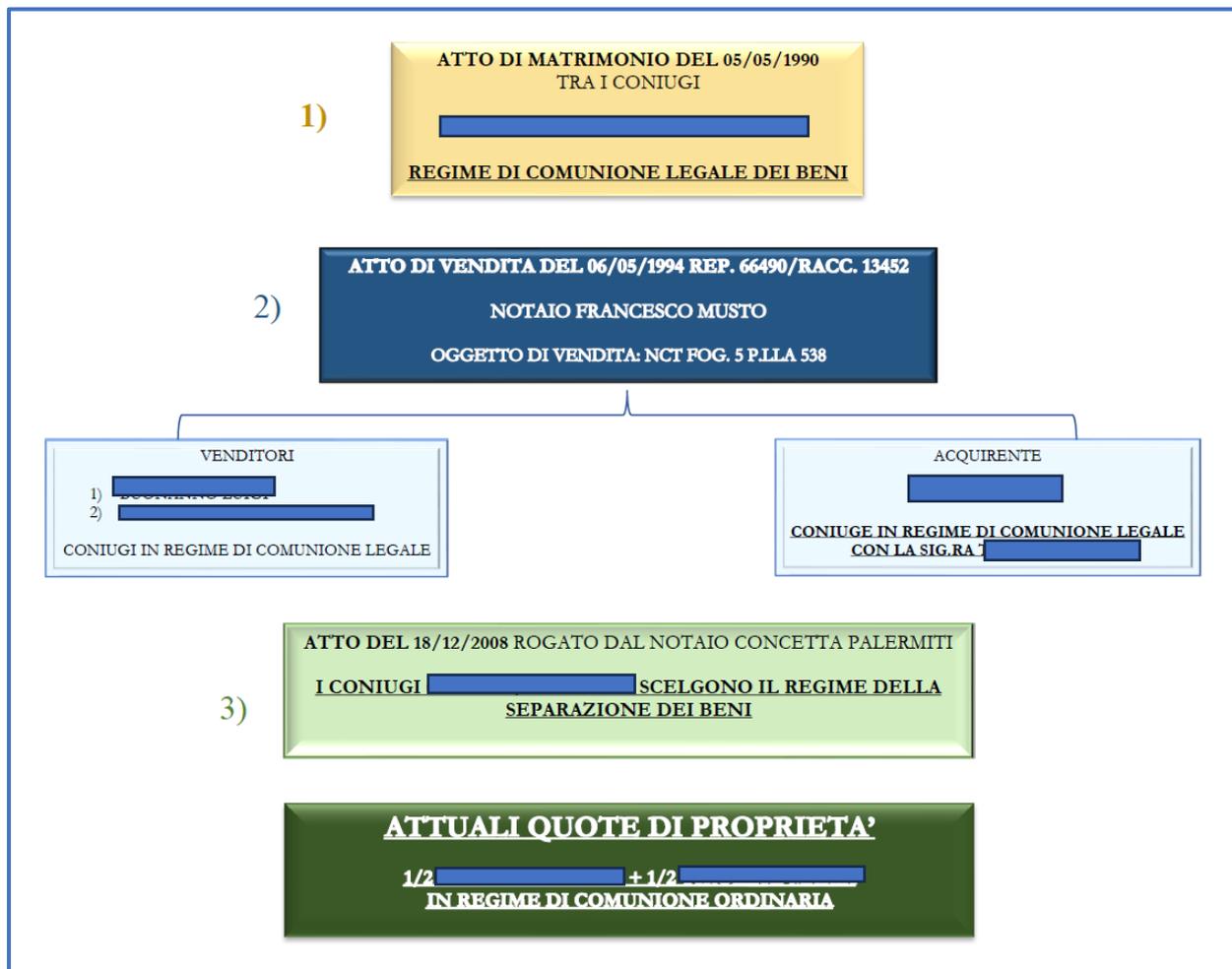


Grafico 9

Verifica circa l'esistenza di formalità pregiudizievoli

Per quanto attiene la verifica circa l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun dividendo, in relazione al compendio oggetto di divisione, per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene del 06/05/1994 e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione del 06/08/2020 nn. 23052/17498, dagli accertamenti svolti presso gli Uffici dei Registri Immobiliari, nonché dallo studio della documentazione versata in atti, sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
28/12/2012	129	Iscrizione	Atto Giudiziario	3728	4710	ATTO GIUDIZIARIO DEL 12/12/2012 REP. 8909	IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO Annotazione n. 537 del 04/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
13/02/2013	82	Iscrizione	Atto Giudiziario	413	5302	ATTO GIUDIZIARIO DEL 24/01/2013 REP. 351	IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO Annotazione n. 538 del 04/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
04/02/2020	52	Annotazione	Atto Giudiziario	537	3900	ATTO GIUDIZIARIO Data 23/05/2018 Numero di repertorio 1048/2018	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento Servizio di PI di CASERTA-SMCV Iscrizione Numero di registro particolare 3728 del 28/12/2012
04/02/2020	53	Annotazione	Atto Giudiziario	538	3901	ATTO GIUDIZIARIO Data 23/05/2018 Numero di repertorio 1048/2018	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento Servizio di PI di CASERTA-SMCV Iscrizione Numero di registro particolare 413 del 13/02/2013

Tabella 12

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
4710/3728	IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO Annotazione n. 537 del 04/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)	€ 100.000,00	XXXXXXXX	XXXXXXXX	<p style="text-align: center;">COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA: NCT FOGLIO 5 P.LLA 538 NCEU FOGLIO 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8</p> <p style="text-align: center;">COMUNE DI LUSCIANO NCT FOGLIO 4 P.LLA 5103 - 5110 NCEU FOGLIO 2 P.LLA 5625 SUB 6</p>
5302/413	IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO Annotazione n. 538 del 04/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)	€ 185.864,90	XXXXXXXX	XXXXXXXX	<p style="text-align: center;">COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA: NCT FOGLIO 5 P.LLA 538 NCT FOGLIO 5 P.LLA 5447 NCEU FOGLIO 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8</p> <p style="text-align: center;">COMUNE DI LUSCIANO NCT FOGLIO 4 P.LLA 5103 - 5110 NCEU FOGLIO 2 P.LLA 5625 SUB 6</p>
3900/537	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento Servizio di PI di CASERTA-SMCV Iscrizione Numero di registro particolare 3728 del 28/12/2012	€ 70.010,00	XXXXXXXX	XXXXXXXX	<p>COMUNE DI LUSCIANO NCEU FOGLIO 2 P.LLA 5625 SUB 6</p>
3901/538	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento Servizio di PI di CASERTA-SMCV Iscrizione Numero di registro particolare 413 del 13/02/2013	€ 70.010,00	XXXXXXXX	XXXXXXXX	<p>COMUNE DI LUSCIANO NCEU FOGLIO 2 P.LLA 5625 SUB 6</p>

Tabella 13



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
11/07/2013	70	Trascrizione	Atto Giudiziario	18522	24684	ATTO GIUDIZIARIO Data 28/06/2013 Numero di repertorio 1490 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 117 50611 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2020 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 534 Registro generale n. 3897 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI Rettifiche Trascrizione presentata il 24/12/2014 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 29869 Registro generale n. 45102 Tipo di atto: 9726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
18/12/2013	188	Trascrizione	Atto Giudiziario	31131	48751	Atto Giudiziario del 19/11/2013 rep. 12856/13	DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
24/12/2014	91	Trascrizione	Atto Giudiziario	29869	45102	ATTO GIUDIZIARIO Data 25/11/2014 Numero di repertorio 8840/2014	RETTIFICA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 9726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2020 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 535 Registro generale n. 3898 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI
09/02/2016	58	Trascrizione	Atto Giudiziario	3266	4106	ATTO GIUDIZIARIO Data 22/12/2015 Numero di repertorio 13457/2015 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI NAPOLI NORD Codice fiscale 800 211 40639	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2020 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 536 Registro generale n. 3899 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI
04/02/2020	49	Annotazione	Atto Giudiziario	534	3897	ATTO GIUDIZIARIO Data 23/05/2018 Numero di repertorio 1048/2018	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Descrizione 725 RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento Servizio di PI di CASERTA-SMCV Trascrizione Numero di registro particolare 18522 del 11/07/2013
04/02/2020	50	Annotazione	Atto Giudiziario	535	3898	ATTO GIUDIZIARIO Data 23/05/2018 Numero di repertorio 1048/20188	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Descrizione 725 RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento Servizio di PI di CASERTA-SMCV Trascrizione Numero di registro particolare 29869 del 24/12/2014
04/02/2020	51	Annotazione	Atto Giudiziario	536	3899	ATTO GIUDIZIARIO Data 23/05/2018 Numero di repertorio 1048/20188	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Descrizione 725 RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento Servizio di PI di CASERTA-SMCV Trascrizione Numero di registro particolare 3266 del 09/02/2016
06/08/2020	41	Trascrizione	Atto Giudiziario	17498	23052	ATTO GIUDIZIARIO Data 29/06/2020 Numero di repertorio 139	DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

Tabella 14



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
24684/18522	<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2020 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 534 Registro generale n. 3897 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI</p> <p>Rettifiche Trascrizione presentata il 24/12/2014 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 29869 Registro generale n. 45102 Tipo di atto: 9726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>	-	XXXXXX	XXXXXXXXXX	<p>COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA: NCEU FOGLIO 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8</p> <p>COMUNE DI LUSCIANO NCEU FOGLIO 2 P.LLA 5625 SUB 6</p>
48751/31131	DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO	-	XXXXXX	XXXXXXXXXX	<p>COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA: NCEU FOGLIO 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8</p> <p>COMUNE DI LUSCIANO NCEU FOGLIO 2 P.LLA 5625 SUB 6 NCT FOGLIO 4 P.LLA 5103</p>
45102/29869	<p>RETTIFICA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE</p> <p>Descrizione 9726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2020 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 535 Registro generale n. 3898 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI</p>	-	XXXXXX	XXXXXXXXXX	<p>COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA: NCEU FOGLIO 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8</p> <p>COMUNE DI LUSCIANO NCEU FOGLIO 2 P.LLA 5625 SUB 6 NCT FOGLIO 4 P.LLA 5103</p>
4106/3266	<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE</p> <p>Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2020 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 536 Registro generale n. 3899 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI</p>	-	XXXXXX	XXXXXXXXXX	<p>COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA: NCT FOGLIO 5 P.LLA 5447 NCEU FOGLIO 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8</p> <p>COMUNE DI LUSCIANO NCEU FOGLIO 2 P.LLA 5625 SUB 6 NCT FOGLIO 4 P.LLA 5103</p>
3897/534	<p>ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE</p> <p>Descrizione 725 RESTRIZIONE DI BENI</p> <p>Formalità di riferimento Servizio di PI di CASERTA-SMCV Trascrizione Numero di registro particolare 18522 del 11/07/2013</p>	70.010,00 €	XXXXXX	XXXXXXXXXX	COMUNE DI LUSCIANO NCEU FOGLIO 2 P.LLA 5625 SUB 6
3898/535	<p>ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE</p> <p>Descrizione 725 RESTRIZIONE DI BENI</p> <p>Formalità di riferimento Servizio di PI di CASERTA-SMCV Trascrizione Numero di registro particolare 29869 del 24/12/2014</p>	70.010,00 €	XXXXXX	XXXXXXXXXX	COMUNE DI LUSCIANO NCEU FOGLIO 2 P.LLA 5625 SUB 6
3899/536	<p>ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE</p> <p>Descrizione 725 RESTRIZIONE DI BENI</p> <p>Formalità di riferimento Servizio di PI di CASERTA-SMCV Trascrizione Numero di registro particolare 3266 del 09/02/2016</p>	70.010,00 €	XXXXXX	XXXXXXXXXX	COMUNE DI LUSCIANO NCEU FOGLIO 2 P.LLA 5625 SUB 6
23052/17498	DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE	-	XXXXXX	XXXXXXXXXX	COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA: NCEU FOGLIO 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8

Tabella 15



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



QUESITO n. 3

QUESITO n. 3: verifichi il C.T.U. se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 cod. civ.

A questo riguardo, si rappresenta all'attenzione del C.T.U. che il concetto di comoda divisibilità del bene di cui all'art. 720 cod. civ. deve essere valutato alla luce di un criterio composito che tenga conto di un triplice profilo funzionale/economico/materiale, nel senso cioè che la comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Il C.T.U. è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno.

Al fine di meglio chiarire la questione che si andrà a trattare, relativamente al presente quesito, appare opportuno affrontare, preliminarmente, l'aspetto relativo alla comoda divisibilità dei beni oggetto di giudizio.

Si ricorda che, il concetto di comoda divisibilità di un immobile, detenuto in comproprietà o in comunione fra più soggetti, a cui fa riferimento il codice civile articolo 720, postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

In materia di divisione giudiziale, la non comoda divisibilità di un immobile, può ritenersi legittimamente sussistente solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento, o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



L'art. 1114 c.c. - **Divisione in natura** - recita: *la divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti.*

In particolare, sarà necessario contemperare il diritto del singolo a diventare titolare esclusivo di una parte determinata della cosa comune e l'interesse comune a realizzare il valore economico unitario della cosa.

L'art. 1114 stabilisce espressamente che la divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti: diversamente, si procederà alla vendita della cosa ed alla ripartizione del prezzo.

L'espressione "comodamente divisa" non può riferirsi solo all'agilità con cui la cosa comune può essere divisa in più parti da attribuire ai singoli comunisti. Il concetto di comoda divisibilità della cosa comune va rapportata al pregiudizio patrimoniale conseguente alla divisione di essa in diverse porzioni. È possibile, quindi, sostenere che la comoda divisibilità della cosa comune non abbia ragion d'essere, qualora essa implichi una rilevante diminuzione di valore delle singole cose divise rispetto alla cosa comune, oppure se i costi necessari all'adattamento all'uso delle singole porzioni siano esagerati.

In relazione ai beni immobili, che presentano le maggiori difficoltà di frazionamento, la comoda divisibilità si ha quando le quote che possono essere formate siano suscettibili di autonomo e libero godimento (non devono cioè essere gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi).

Orbene, come si può agevolmente verificare il fine primario della divisione è la conversione del diritto di ciascun dividente alla quota ideale in diritto di proprietà esclusiva di beni individuali. Sicché, quando in presenza di un immobile indivisibile o non comodamente divisibile, vi è una pluralità di richieste di assegnazione, è possibile l'assegnazione anche ai titolari di quota minore, laddove ciò corrisponda all'interesse comune delle parti. Il diritto di ciascun dividente ad una porzione di beni qualitativamente omogenea all'intero, non è assoluto e inderogabile, ma trova un limite, oltre che nella indivisibilità del bene imposta dalla legge nell'interesse della produzione nazionale, nel pregiudizio che



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



il frazionamento arrecherebbe alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene e nella non comoda divisibilità degli immobili, la quale può dipendere sia dalla eccessiva onerosità delle opere di divisione o dei pesi, limiti e servitù che essa impone per il godimento delle singole quote, sia dal pregiudizio che da essa deriverebbe per il valore delle porzioni rispetto all'intero o per la normale utilizzabilità dei beni.

L'articolo 1114 c.c. deve essere letto correlativamente all'art. 720 c.c., in tema di divisione delle cose comuni: "*Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto*". Il requisito della comoda divisibilità di un bene deve essere rilevato tenendo conto della possibilità di procedere alla divisione senza spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote e in maniera che il frazionamento dell'immobile, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non produca un notevole deprezzamento dello stesso, in relazione alla normale utilizzazione del bene indiviso.

Orbene, alla luce di quanto argomentato, tenuto conto che, il compendio immobiliare oggetto della presente relazione risulta costituito da distinte unità immobiliari, ciascuna individuata con un proprio identificativo catastale quale foglio, particella e subalterno, le stesse, per definizione, possono considerarsi autonome, utili ed atte a produrre un reddito proprio, quali porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, e quindi potranno essere assegnati senza dover procedere ad alcuna divisione, tenuto conto anche che, l'accesso alle dette unità immobiliari risulta rappresentato dal vano scala, rientrante nel sub. 9 quale Bene Comune Non Censibile a tutte le altre unità immobiliari.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Relativamente a tale ultimo subalterno, attesa la sua natura, lo stesso non sarà oggetto di alcuna valutazione circa la comoda divisibilità e sarà considerato solo come elemento di contributo alla stima dei beni principali costituenti il compendio immobiliare.

In particolare, si rappresenta che, tale circostanza risulta verificata per le unità immobiliari identificate dai subalterni 1 a 7, mentre per quanto attiene l'unità immobiliare di cui al sub. 8 si evidenzia quanto segue.

Nello specifico, per quanto attiene il subalterno 8, destinabile ad autorimessa, si ritiene che, la divisione di questo possa, addirittura, determinare un aumento del valore dei beni di cui si chiede la divisione.

In concreto, non procedendo ad una ipotesi di divisione del detto sub. 8, si verificherebbe, inevitabilmente, che, la quota di beni assegnati al soggetto, non anche assegnatario di una quota di autorimessa, risentirebbe di una svalutazione di valore, proprio perché priva della possibilità di avere la disponibilità di un posto auto coperto in autorimessa.

Pertanto, per quanto esposto, si procede ad una doppia prospettazione di progetto di divisione: il primo, in cui non si prevede la divisione del sub. 8 in due distinte quote; il secondo, in cui si prevede una proposta di divisione del sub. 8, con predisposizione di idoneo progetto di aggiornamento catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (DOCFA).

Appare evidente che, nel caso in cui si dovesse optare per la seconda ipotesi, nel progetto di divisione verranno indicati gli identificativi catastali da costituirsi.

N.B.: Resta evidente che, il detto eventuale aggiornamento catastale dovrà essere effettuato prima di ogni atto in cui risulti necessario riportare gli identificativi catastali definitivi, a meno che si dovesse decidere di assegnare detta unità immobiliare quale sub. 8, per la quota di 1/2 ciascuno ai condividenti sig.ri XXXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXX, senza procedere ad alcuna divisione, ossia lasciando la permanenza della comproprietà.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX



QUESITO n. 4: in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione in natura.

A questo riguardo, il C.T.U. procederà come segue:

- individui anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei condidenti, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione con un numero progressivo (PORZIONE n. 1,2,3, ecc.)
In proposito, il C.T.U. è onerato di fornire una descrizione anche grafica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e di indicare i dati di identificazione catastale dei detti beni.
Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il C.T.U.:
preciserà comunque – utilizzando opportuni accorgimenti grafici – la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione (ad esempio, con indicazione separata sui grafici eseguiti);
preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale;
- precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al C.T.U. che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).

Al fine di dare risposta compiuta al presente quesito, alla luce di tutto quanto argomentato, si procederà, di seguito, alla individuazione di opportune porzioni materiali, in funzione del numero di condidenti, che, nel caso che occupa, risultano essere il sig. XXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXX, tenuto conto, altresì, della natura delle unità immobiliari distinte dai subalterni da 1 a 8.

Pertanto, per quanto esposto in precedenza, sono state elaborate due distinte ipotesi di progetto di divisione. In particolare, nella prima ipotesi verranno individuate due distinte porzioni immobiliari:

IPOTESI 1:

- 1) **PORZIONE IMMOBILIARE 1:** Foglio 5 P.lla 5447 sub 1 – 3 – 5 – 7;
- 2) **PORZIONE IMMOBILIARE 2:** Foglio 5 P.lla 5447 sub 2 – 4 – 6 – 8;



mentre, nella seconda ipotesi verranno individuate le porzioni immobiliari che di seguito vengono elencate, precisando che, relativamente al subalterno 8, per quanto attiene tale seconda ipotesi, si provvederà ad individuare due distinte quote, da assegnare a ciascun dividente:

IPOTESI 2:

1) PORZIONE IMMOBILIARE 1: Foglio 5 P.lla 5447 sub 1 – 3 – 5 – 7 – quota sub 8;

2) PORZIONE IMMOBILIARE 2: Foglio 5 P.lla 5447 sub 2 – 4 – 6 – quota sub 8;

In tale Ipotesi 2, ed in risposta al quesito posto dall'On. Giudice ove richiede, nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), di precisare, comunque utilizzando opportuni accorgimenti grafici, la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione, con descrizione dettagliata anche della tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale, si precisa quanto segue.

In particolare, nel caso della Ipotesi 2, ove si prevede una proposta di divisione del sub. 8, con individuazione di due distinte quote, si dovranno prevedere le seguenti attività tecnico/amministrative:

- pratica edilizia tesa ad acquisire autorizzazione a poter procedere al frazionamento del sub. 8;
- predisposizione di idoneo progetto di aggiornamento catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (DOCFA);

Resta evidente che, attesa la presenza di abusi edilizi, tale circostanza determina, di norma, motivo ostativo al rilascio della detta autorizzazione urbanistica di frazionamento, se non successivamente alla sanatoria delle opere abusive riscontrate.

In alternativa, si potrebbe ipotizzare di attribuire il sub 8 non in piena proprietà all'assegnatario della porzione immobiliare 2, ma attribuirlo per la quota di 1/2 ciascuno alle due distinte porzioni immobiliari.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



IPOTESI 1		
PORZIONE IMMOBILIARE	UNITA'	
	p.lla 5447	piano
1	sub 1	T
	sub 3	1
	sub 5	2
	sub 7	3
2	sub 2	T
	sub 4	1
	sub 6	2
	sub 8	S1

Tabella 16

IPOTESI 2		
PORZIONE IMMOBILIARE	UNITA'	
	p.lla 5447	piano
1	sub 1	T
	sub 3	1
	sub 5	2
	sub 7	3
	sub 8/C	S1
2	sub 2	T
	sub 4	1
	sub 6	2
	sub 8/B	S1

Tabella 17

Di seguito, si procederà a definire i dati di identificazione catastale di ciascuna unità immobiliare rientrante nelle singole porzioni, nonché opportuni grafici esplicativi con indicazione delle distinte porzioni immobiliari così individuate:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



IPOTESI 1

PORZIONE IMMOBILIARE 1

- f** Foglio 5, Particella 5447, subalterno 1, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano T;
- f** Foglio 5, Particella 5447, subalterno 3, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 1;
- f** Foglio 5, Particella 5447, subalterno 5, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 2;
- f** Foglio 5, Particella 5447, subalterno 7, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 3.



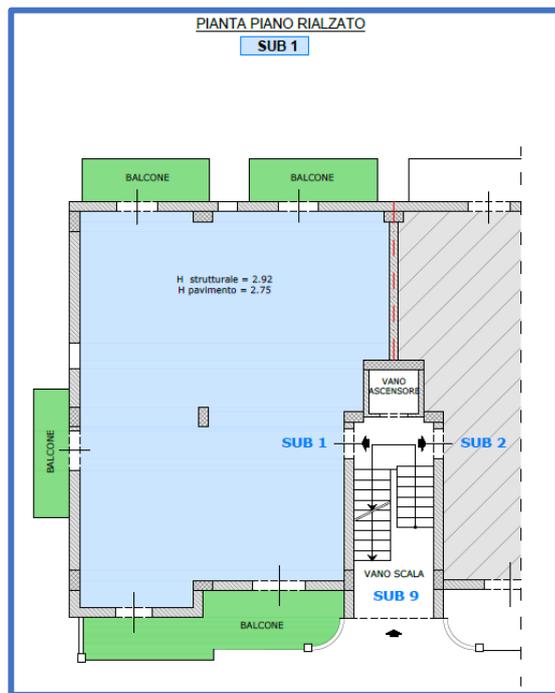


Grafico 10

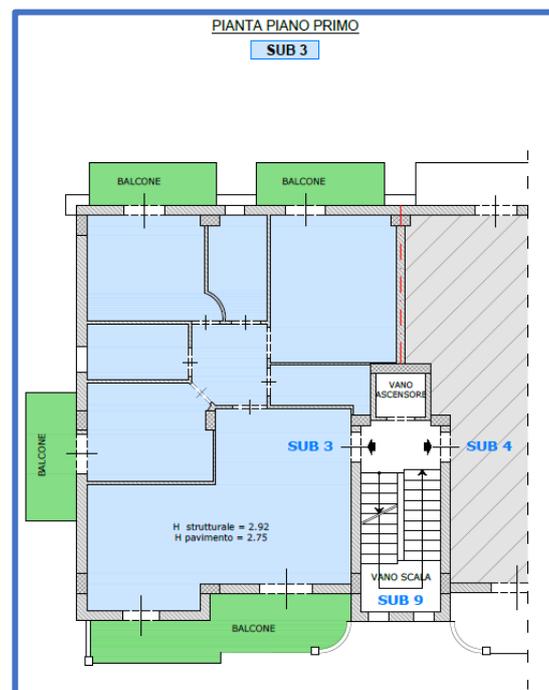


Grafico 11



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



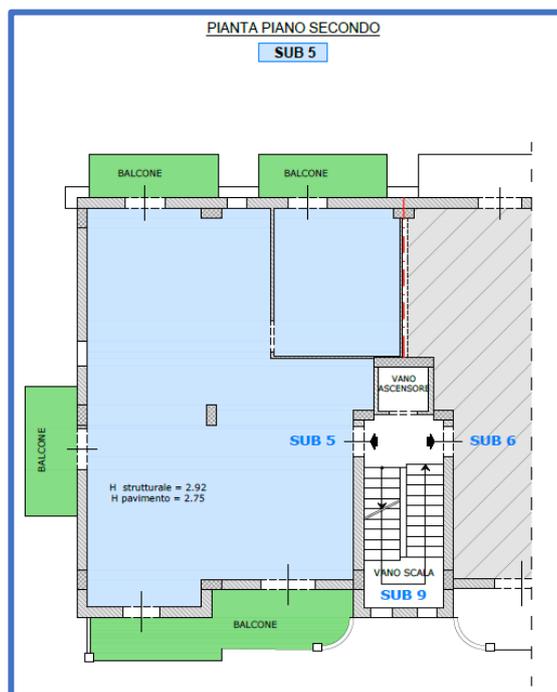


Grafico 12

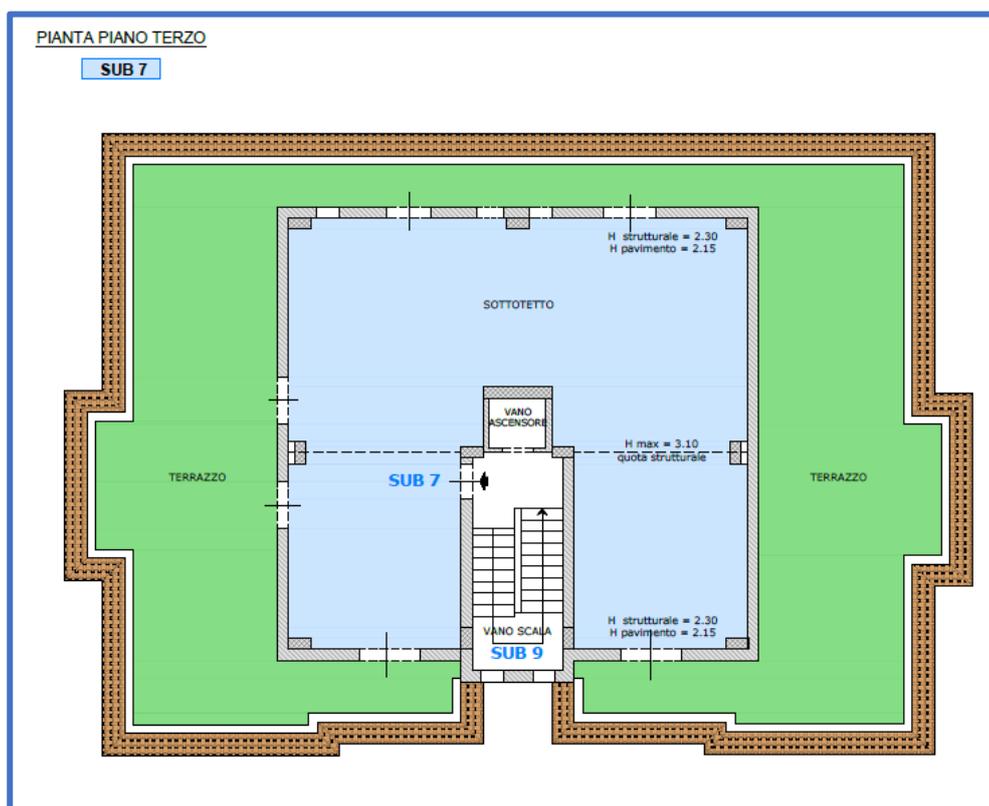


Grafico 13

PORZIONE IMMOBILIARE 2



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



- f **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 2**, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano T;
- f **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 4**, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 1;
- f **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 6**, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 2;
- f **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 8**, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano S1.

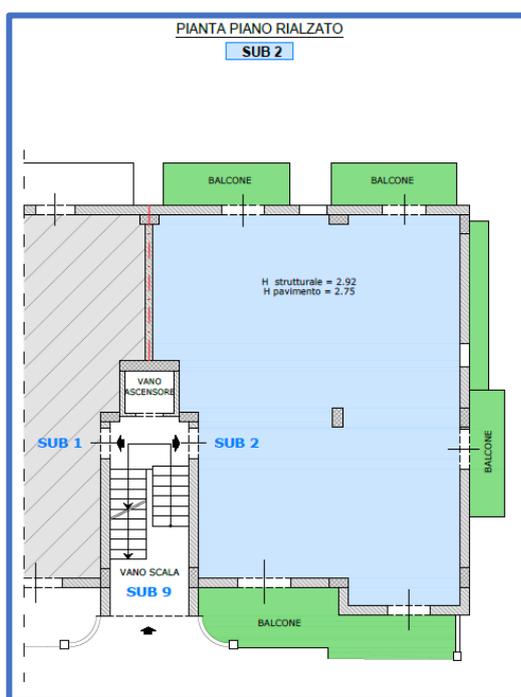


Grafico 14

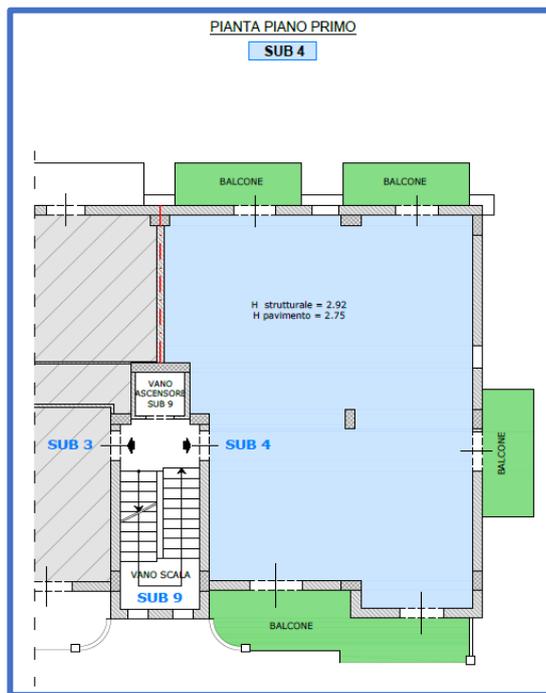


Grafico 15

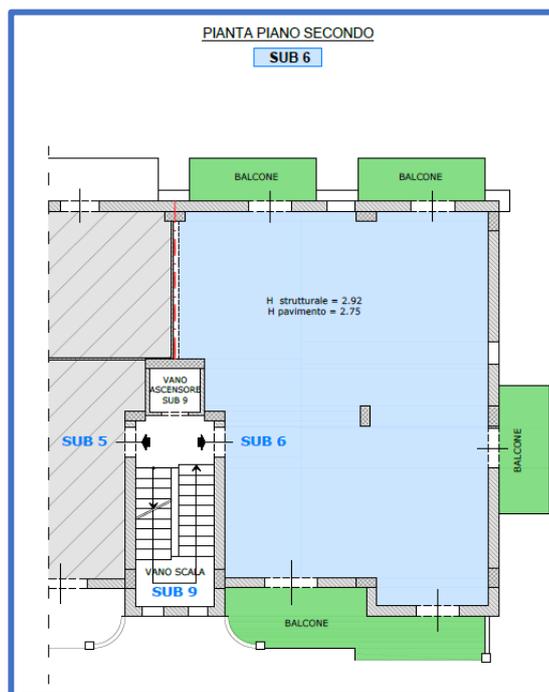


Grafico 16



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



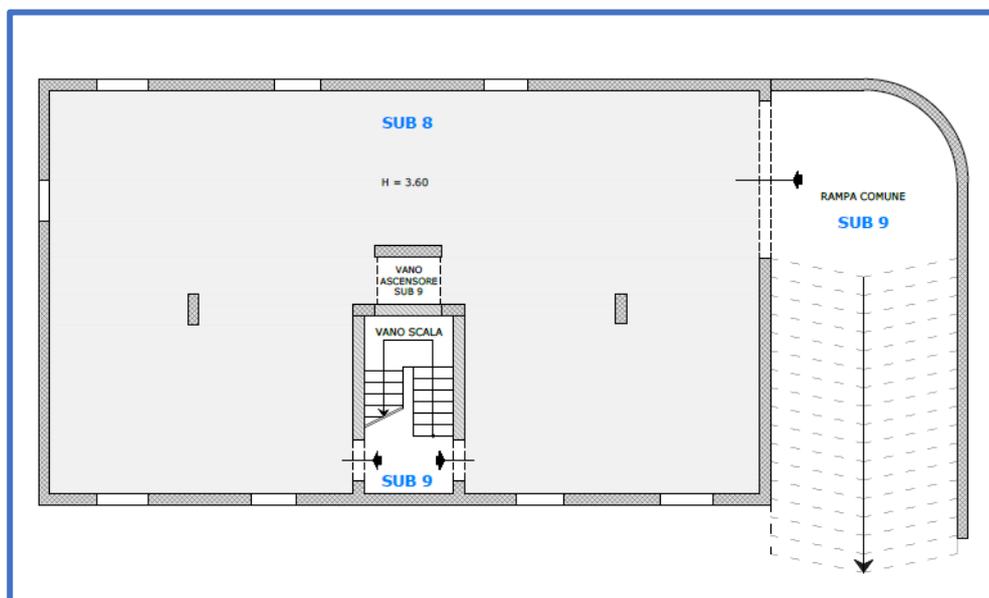


Grafico 17

IPOTESI 2

PORZIONE IMMOBILIARE 1

- f** Foglio 5, Particella 5447, subalterno 1, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano T;
- f** Foglio 5, Particella 5447, subalterno 3, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 1;
- f** Foglio 5, Particella 5447, subalterno 5, natura C (fabbricato in corso di costruzione),



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 2;

f **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 7**, natura C (fabbricato in corso di costruzione),
consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 3.

f **Foglio 5, Particella 5447, subalterno 8/C**, natura C (fabbricato in corso di costruzione),
consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano S1.

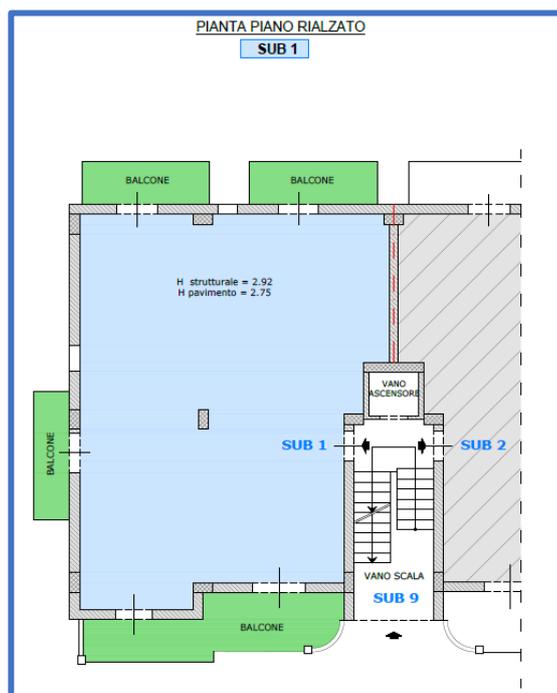


Grafico 18



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



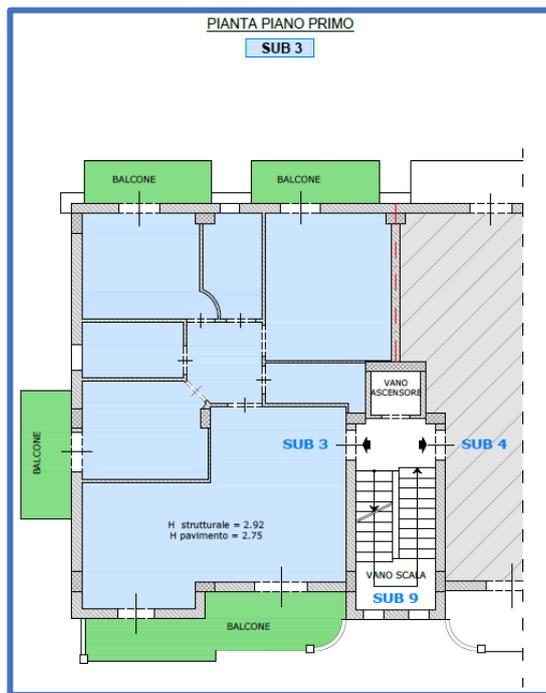


Grafico 19

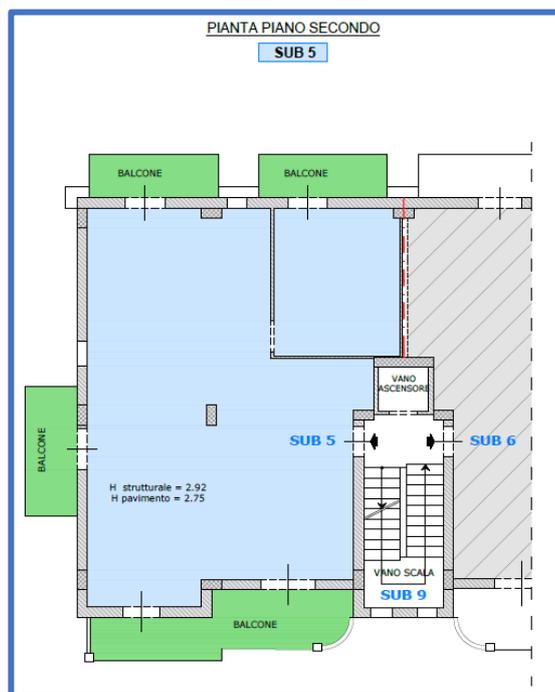


Grafico 20



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



PIANTA PIANO TERZO

SUB 7

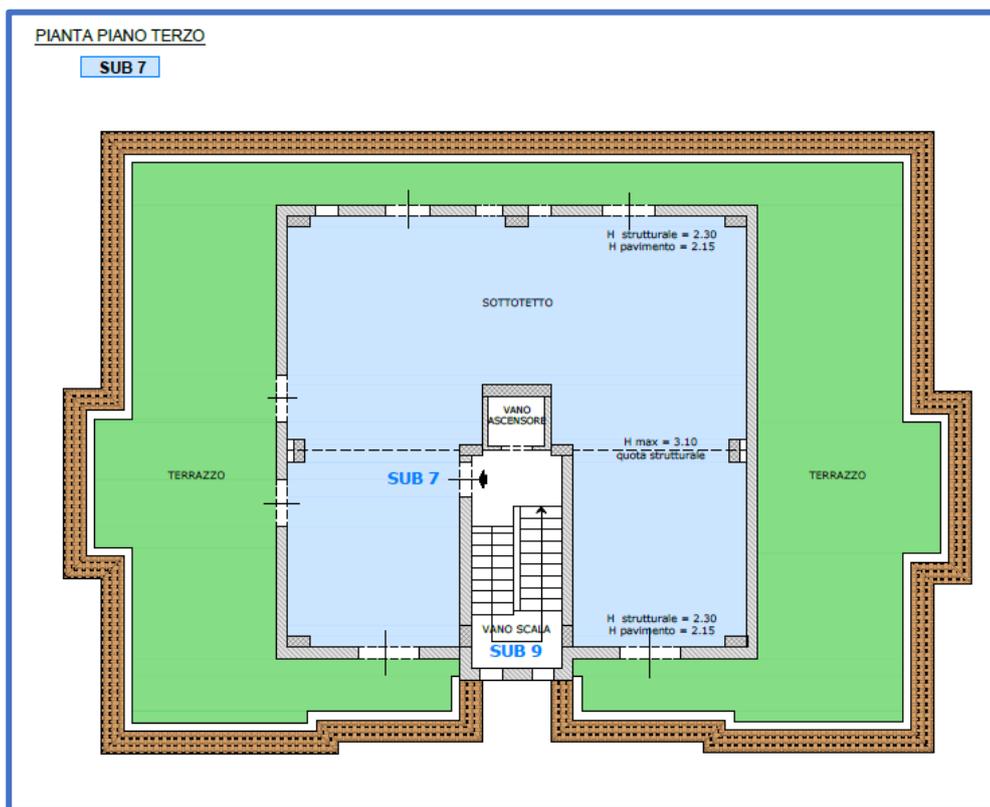


Grafico 21



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



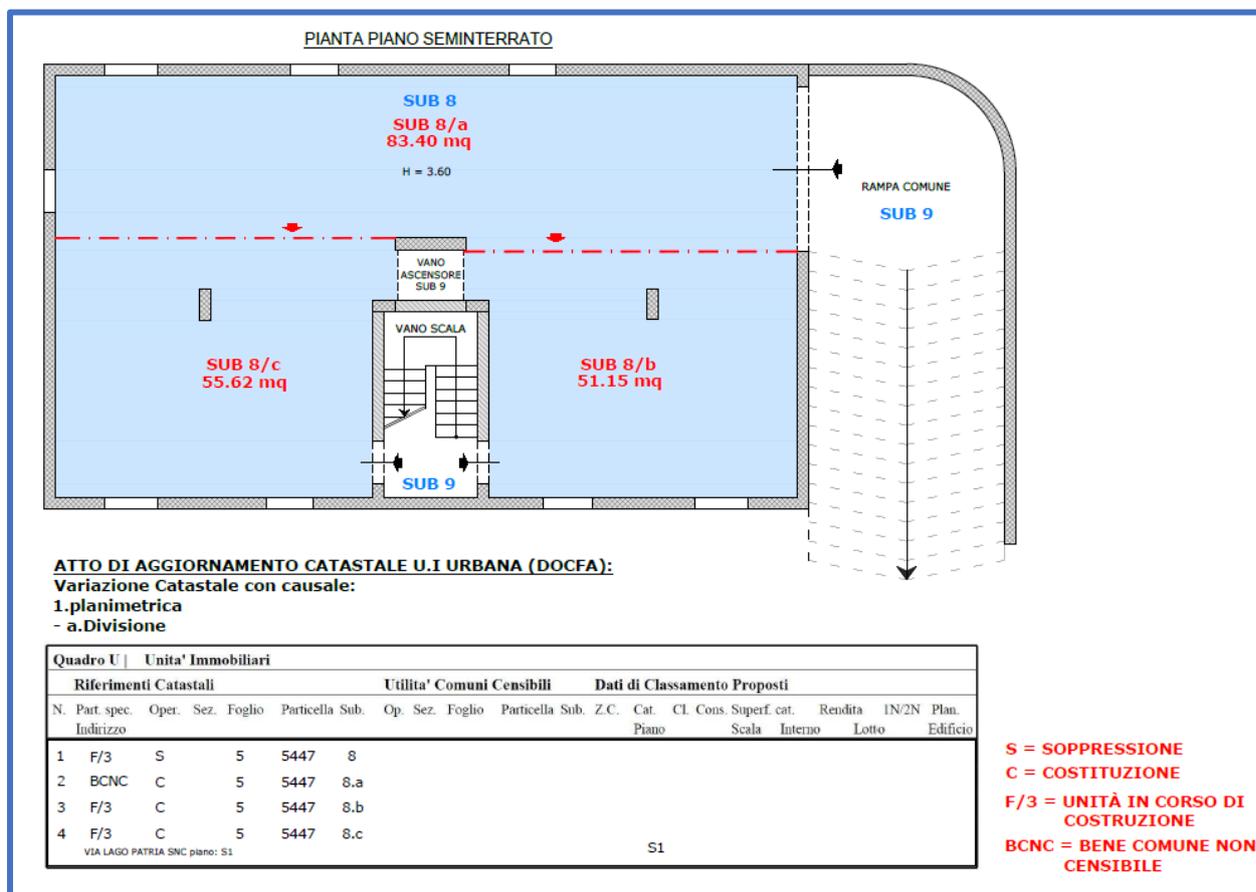


Grafico 22

PORZIONE IMMOBILIARE 2

- 1** Foglio 5, Particella 5447, subalterno 2, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano T;
- 1** Foglio 5, Particella 5447, subalterno 4, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 1;
- 1** Foglio 5, Particella 5447, subalterno 6, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano 2;
- 1** Foglio 5, Particella 5447, subalterno 8/B, natura C (fabbricato in corso di costruzione), consistenza -, indirizzo Via Lago Patria, piano S1.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



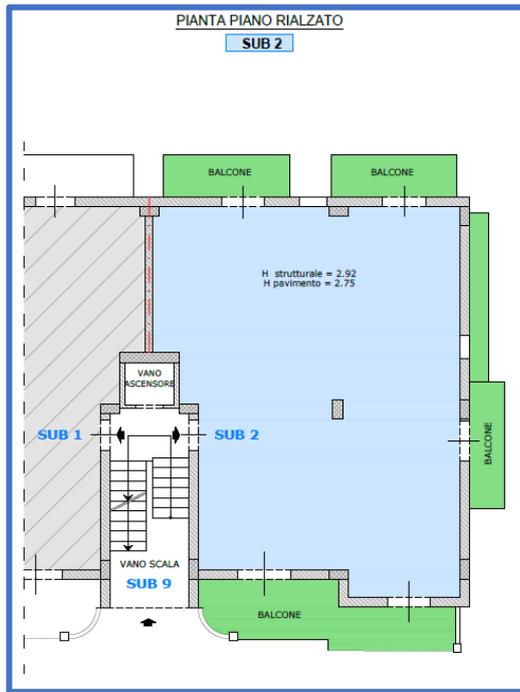


Grafico 23

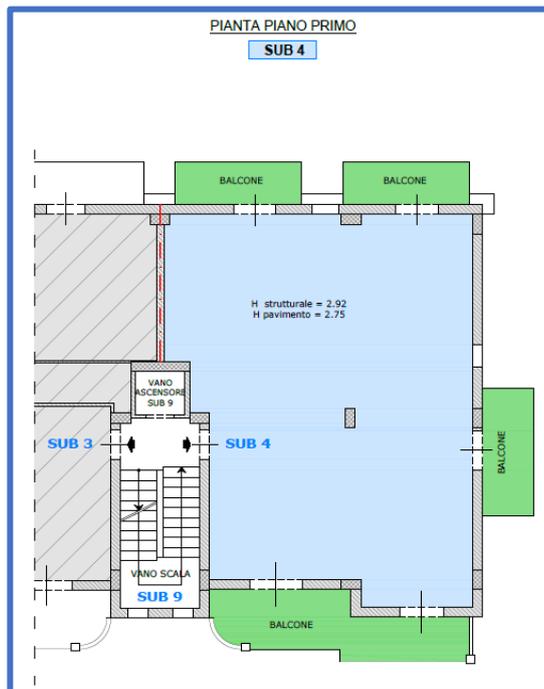


Grafico 24



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



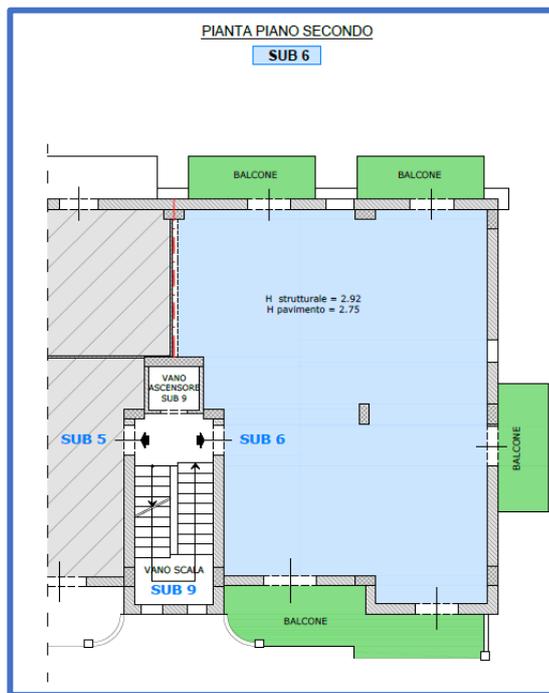


Grafico 25

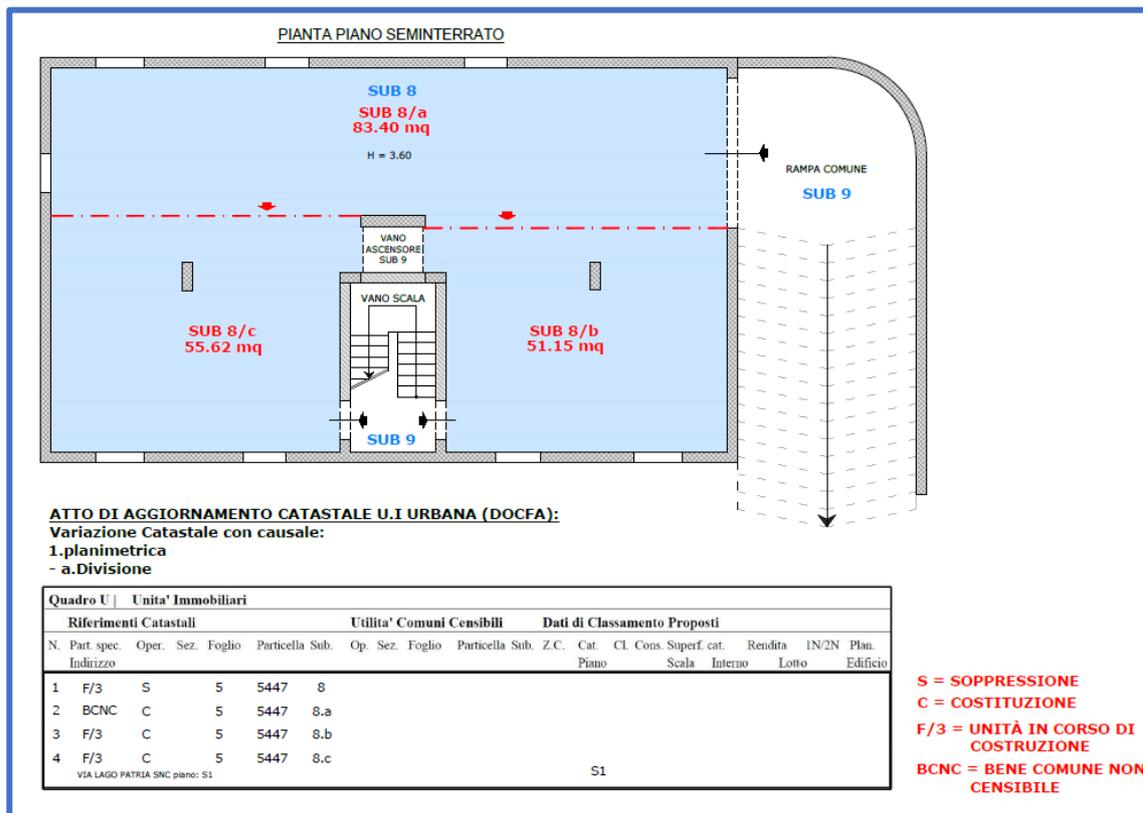


Grafico 26



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Inoltre, si rappresenta che, essendo il compendio immobiliare, oggetto della presente relazione, ancora in corso di costruzione, all'attualità, risulta essere libero da persone e cose, né sussiste pregresso stato di occupazione dello stesso.

Infine, per quanto attiene le unità immobiliari non comodamente divisibili, ed in particolare quella contraddistinta dal subalterno 7, si procederà secondo quanto statuito dall'art. 720 del codice civile, il quale tanto recita al primo comma: *“Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione”*.

In concreto, alla luce delle ipotesi prospettate, si procederà successivamente alla stima, alla predisposizione di opportuna tabella di calcolo in cui verranno indicate le quote di conguaglio in considerazione degli eventuali valori dei beni attribuiti in eccedenza.

Orbene, fatte tali precisazioni, al fine di procedere alla predisposizione di un progetto di divisione in natura, di seguito, si provvederà alla valutazione dei beni oggetto della presente relazione.

A tal fine sarà necessario definire la superficie commerciale lorda ragguagliata dei beni, intesa quale superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai coefficienti di ponderazione, riportati in **Tabella 3, Tabella 4 e Tabella 5**, raggruppati come segue.

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Note
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 18

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Note
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 19

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Note
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 20

Relativamente al calcolo delle superfici da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima, si precisa che,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



relativamente al sub. 7, atteso che detta unità immobiliare risulta essere difforme dal punto di vista urbanistico, la superficie a base di stima sarà quella equivalente ad un lastrico solare, superficie maggiormente cautelativa ai fini estimativi.

Fatta tale doverosa precisazione, si riporta di seguito il calcolo delle superfici, di cui ai beni oggetto del presente elaborato peritale.

CALCOLO SUPERFICI

Calcolo superfici lorda e commerciale lorda ragguagliata

SUB 1

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5447			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 1	RIALZATO	AMBIENTE PRINCIPALE	109,20	1,000	109,20
		BALCONI	25,00	0,250	6,25
			1,30	0,100	0,13
SOMMANO MQ			135,50		115,58

Tabella 21

 Superficie lorda: **135.50 mq**

 Superficie commerciale lorda ragguagliata: **115.58 mq**

SUB 2

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5447			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 2	RIALZATO	AMBIENTE PRINCIPALE	109,20	1,000	109,20
		BALCONI	25,00	0,250	6,25
			4,70	0,100	0,47
SOMMANO MQ			138,90		115,92

Tabella 22

 Superficie lorda: **138.90 mq**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



 Superficie commerciale lorda ragguagliata: **115.92 mq**

SUB 3

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5447			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 3	PRIMO	AMBIENTE PRINCIPALE	109,20	1,000	109,20
		BALCONI	25,00	0,250	6,25
			3,15	0,100	0,32
SOMMANO MQ			137,35		115,77

Tabella 23

 Superficie lorda: **137.35 mq**

 Superficie commerciale lorda ragguagliata: **115.77 mq**

SUB 4

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5447			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 4	PRIMO	AMBIENTE PRINCIPALE	109,20	1,000	109,20
		BALCONI	25,00	0,250	6,25
			3,50	0,100	0,35
SOMMANO MQ			137,70		115,80

Tabella 24

 Superficie lorda: **137.70 mq**

 Superficie commerciale lorda ragguagliata: **115.80 mq**



SUB 5

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5447			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coef	SUP. mq
SUB 5	SECONDO	AMBIENTE PRINCIPALE	109,20	1,000	109,20
		BALCONI	25,00	0,250	6,25
			3,50	0,100	0,35
SOMMANO MQ			137,70		115,80

Tabella 25

Superficie lorda: 137.70 mq

Superficie commerciale lorda ragguagliata: 115.80 mq

SUB 6

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5447			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coef	SUP. mq
SUB 6	SECONDO	AMBIENTE PRINCIPALE	109,20	1,000	109,20
		BALCONI	25,00	0,250	6,25
			3,50	0,100	0,35
SOMMANO MQ			137,70		115,80

Tabella 26

Superficie lorda: 137.70 mq

Superficie commerciale lorda ragguagliata: 115.80 mq

SUB 7

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5447			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coef	SUP. mq
SUB 7	TERZO	SOTTOTETTO	133,70	0,100	13,37
		TERRAZZO	25,00	0,350	8,75
			123,45	0,100	12,35
SOMMANO MQ			282,15		34,47

Tabella 27



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



 Superficie lorda: **282.15 mq**

 Superficie commerciale lorda ragguagliata: **34.47 mq**

SUB 8 NELLA SUA TOTALITÀ

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5447			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 8	SEMINTERRATO	ACCESSORIO	208,00	0,500	104,00
SOMMANO MQ			208,00		104,00

Tabella 28

 Superficie lorda: **208.00 mq**

 Superficie commerciale lorda ragguagliata: **104.00 mq**

SUB 8/B

QUOTA 8.b COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5447			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 8.b	SEMINTERRATO	ACCESSORIO	55,70	0,500	27,85
SOMMANO MQ			55,70		27,85

Tabella 29

 Superficie lorda: **55.70 mq**

 Superficie commerciale lorda ragguagliata: **27.85 mq**



SUB 8/C

QUOTA 8.c COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA (CE) FOGLIO 5 P.LLA 5447			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
ID. CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 8.c	SEMINTERRATO	ACCESSORIO	60,35	0,500	30,18
SOMMANO MQ			60,35		30,18

Tabella 30

 Superficie lorda: **60.35 mq**

 Superficie commerciale lorda ragguagliata: **30.18 mq**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

Per poter determinare il valore di mercato dei beni in oggetto, all'attualità, risulta necessario, preliminarmente, procedere alla individuazione del criterio di stima. Tale scelta, dipende, essenzialmente, dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche dei beni da stimare.

In particolare, i beni oggetto della presente relazione sono costituiti da beni ancora in corso di costruzione.

Tale scenario comporta che, per la determinazione del più probabile valore di mercato, si dovrà tener conto di tali circostanze, le quali inducono a ritenere idoneo, allo scopo, il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto *"esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato"*.

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni simili. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

- 1) La posizione;
- 2) Tipologia;
- 3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
- 4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

IMPORTO STIMATO

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



***IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE
CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO***

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

***NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON
COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE***

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- **Il metodo del confronto di mercato** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flavioToscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo del confronto “Market Comparison Approach”.

Si rappresenta che, il valore normale medio determinato dovrà, preliminarmente, essere corretto mediante opportuni coefficienti correttivi propri dei beni.

In concreto, si rappresenta che, come detto, i beni di cui alla presente relazione non risultano ancora ultimati ed hanno tra loro il medesimo grado di finitura.

Di seguito, vengono riportate opportune tabelle di riepilogo in cui vengono inseriti gli identificativi catastali con indicazione dei corpi d’opera mancanti, allo stato attuale, nonché le superfici che, ove necessario, ragguagliate ai fini estimativi.

UNITA'		LIVELLO DI FINITURA CORPI D'OPERA REALIZZATI DEL TUTTO O IN PARTE	SUP COMMERCIALE unità principale			DESTINAZIONE URBANISTICA
p.IIa 5447	piano		SUP LORDA	COEFF.	SUP OMOGEN.	
sub 1	T	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,58	1	115,58	CIVILE ABITAZIONE
sub 3	1	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,77	1	115,77	CIVILE ABITAZIONE
sub 5	2	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,8	1	115,8	CIVILE ABITAZIONE
sub 2	T	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,92	1	115,92	CIVILE ABITAZIONE
sub 4	1	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,8	1	115,8	CIVILE ABITAZIONE
sub 6	2	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,8	1	115,8	CIVILE ABITAZIONE
sub 7	3	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	34,47	1	34,47	CIVILE ABITAZIONE RAGGUAGLIATA
sub 8	S1	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	104	1	104	CIVILE ABITAZIONE RAGGUAGLIATA

Tabella 31



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Fatta tale premessa, di seguito, si procederà a determinare il valore dei beni considerandoli ultimati all'attualità per poi effettuare le correzioni di cui sopra.

Orbene, per tale stima, si adotterà il metodo per confronto, in modo tale da ottenere il risultato più confacente perché basato su elementi più concreti e reali. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda ragguagliata, tenendo debitamente conto dell'insieme citato di parametri intrinseci ed estrinseci costitutivi del valore del bene in esame e delle relative pertinenze, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative adottate nelle contrattazioni di compravendita in loco per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima, dell'andamento del mercato immobiliare dell'intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, tenendo, inoltre, in considerazione i valori forniti dall'Agenzia del Territorio espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nonché i valori espressi dal Borsino Immobiliare. Alla luce di tali ricerche, interpolando i valori rilevati, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato per l'abitazione possa essere identificato fra i termini di minimo e di massimo pari a **€/mq 758,00** e **€/mq 1'250,00**; ritenendo quindi, con accettabile approssimazione tecnico-statistica, di assumere un valore normale unitario medio di **€/mq 1'004,00**, in base al quale se ne ricava il più probabile valore normale di mercato dell'immobile. Si ricorda che, per il computo della superficie commerciale lorda ragguagliata, si utilizzeranno i calcoli effettuati precedentemente.

Per la determinazione del valore complessivo dell'unità immobiliare, si procederà, inoltre, con l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuto.

Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio – Osservatorio Immobiliare - 2° Sem 2021;
- Borsino Immobiliare – Agosto 2022.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



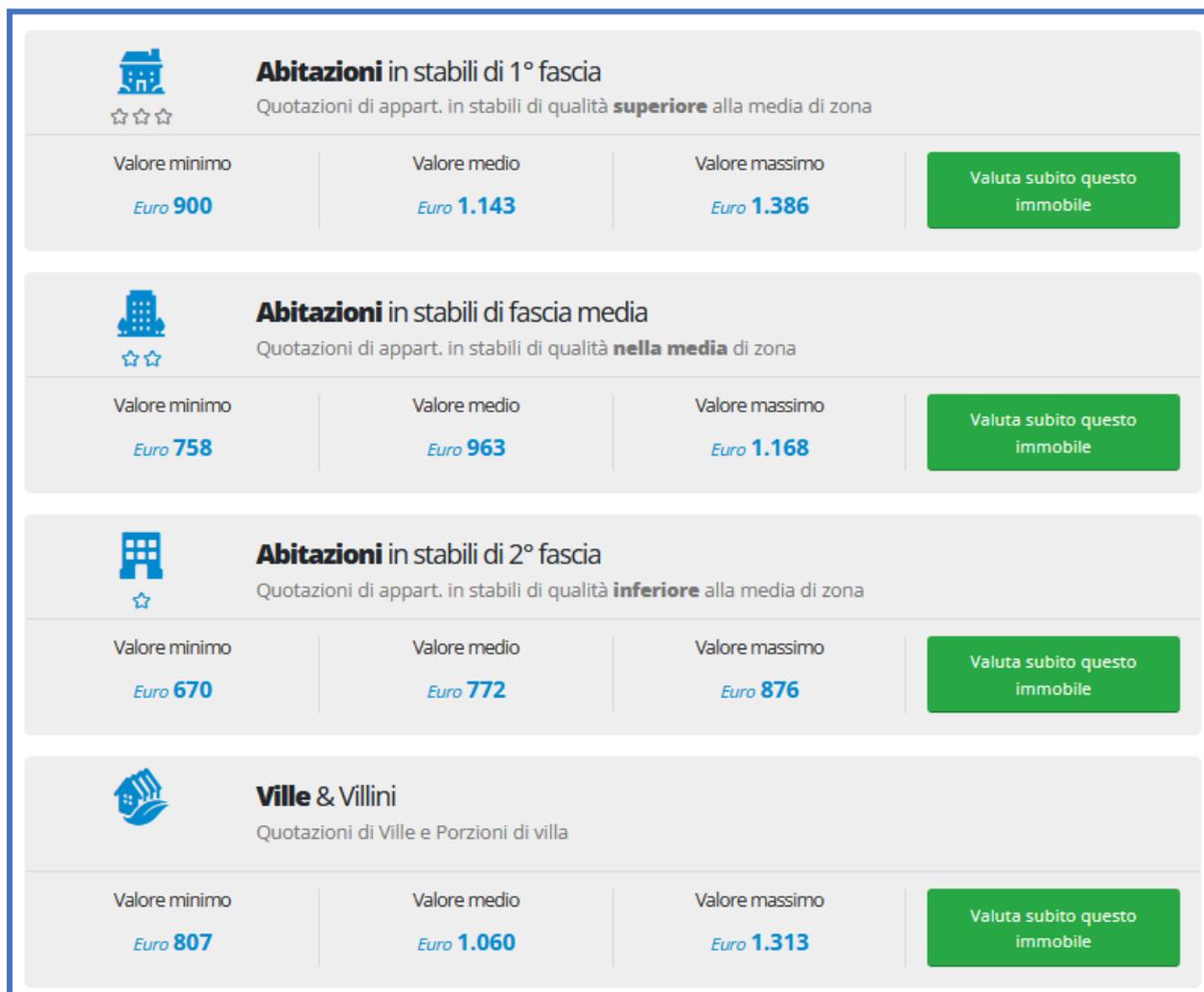


Figura 3

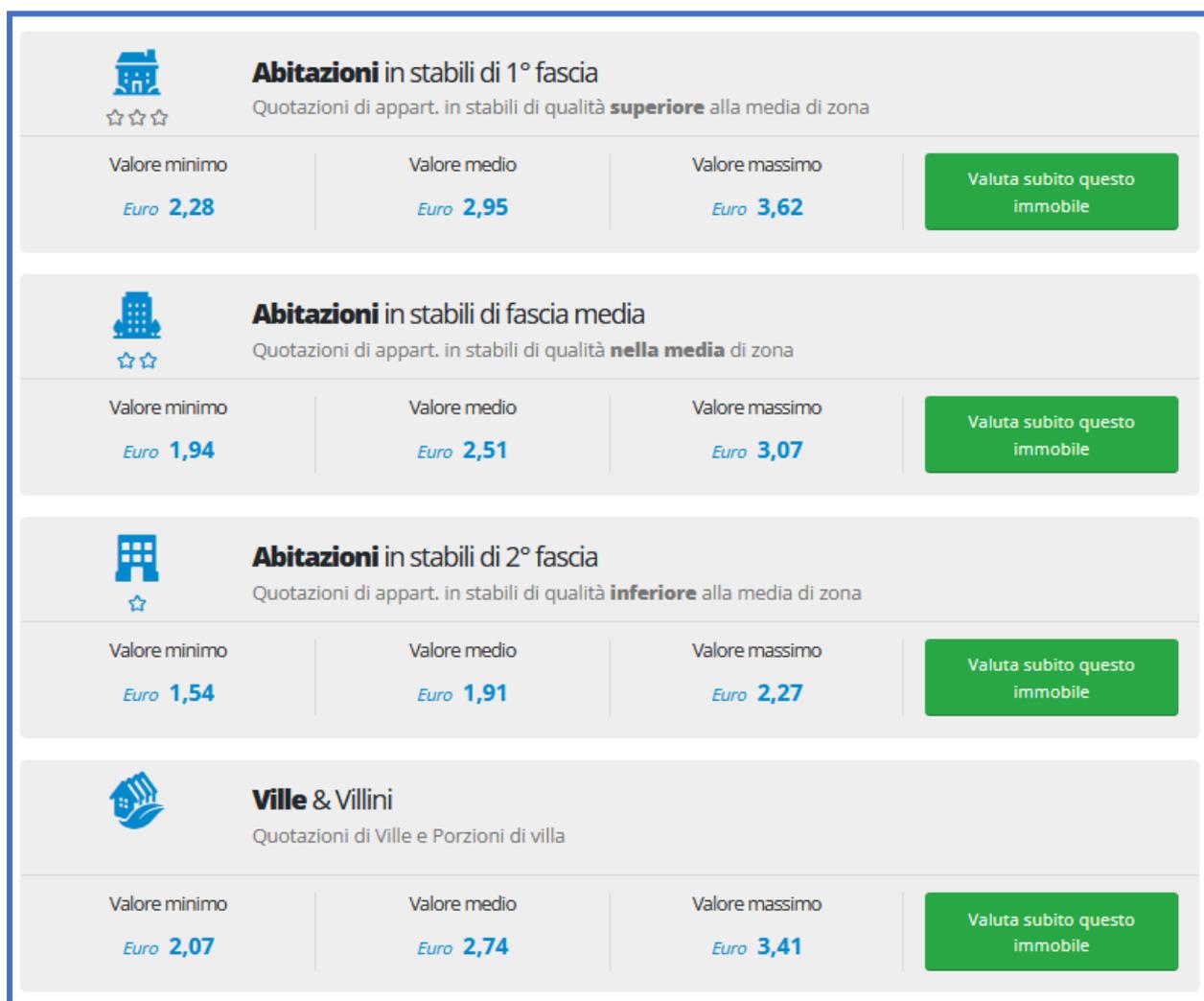


Figura 4

Valori di riferimento OMI

I valori che si andranno ad utilizzare risultano essere quelli reperiti presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferiti al 2° semestre 2021.



Figura 5

Valori OMI 2021/2

Comune: TRENTOLA DUCENTA
Zona OMI: D3/Periferica/PERIFERICA SUD-OVEST

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,3	3,5
Abitazioni civili	Ottimo	2,6	3,9
Capannoni industriali	Normale	1,5	3,0

Figura 6

Di seguito, viene proposta la stima del valore normale, considerando una superficie media di 115,00 mq.

STIMA DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
Superficie dell'immobile m ² : 115.00 Stato conservativo del bene: NORMALE Valore OMI minimo (m ²): 758.00 Valore OMI massimo (m ²): 1'250.00 Tipologia Edilizia OMI: A/2 - ABITAZIONI CIVILI K1 (Taglio Superficie) :0.50 K2 (Livello di Piano) :0.50 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.5 Valore Unitario €/m ² :1'004.00 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m ² :1'004.00	€	1'004.00
Valore Medio	€	1'004.00

Tabella 32

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

Descrizione	Valore
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI - ADDUZIONE IDRICA	1
CARATTERISTICHE FUNZIONALI ALTO IMPATTO - OSPEDALI	1
CARATTERISTICHE FUNZIONALI BASSO IMPATTO - SCUOLE	1.05
CARATTERISTICHE FUNZIONALI BASSO IMPATTO - SUPERMERCATI	1.05



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - CIVILE ABITAZIONE	1
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI - UFFICI PUBBLICI	1.05
GIARDINO - GIARDINO O CORTE CONDOMINIALE	1.05
ESPOSIZIONE PREVALENTE - SOLEGGIATA	1
LUMINOSITÀ PREVALENTE - LUMINOSA	1
ZONA PROSPICIENZA - INTERMEDIA	1.05
ZONA PARCHEGGI - SCARSI	1
ZONA COLLEGAMENTO - AUTOSTRADA	1.05
ZONA SERVIZI - BANCHE	1.05
RIFINITURA ESTERNO - POCO RIFINITA	1
ZONA POSIZIONE - SEMICENTRALE	1.05
ZONA COLLEGAMENTO - STRADA STATALE	1.05
ZONA QUALITÀ - BUONO	1
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI - LINEE FERROVIARIE	1
Totale	1.551

Tabella 33

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata:	m²	115.00
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m²)	1'004.00
Coefficiente Correttivo Finale:		1.551
[1'004.00 * 1.551] = Prezzo Stima:	(€ / m²)	1'557.20
[115.00 * 1'557.20] = Valore Stima:	€	179'078.00

Tabella 34

Per quanto esposto, si può affermare che, se i beni oggetto di stima, all'attualità, fossero ultimati avrebbero il seguente valore:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



STIMA DEI BENI CONSIDERATI ULTIMATI						
UNITA'		LIVELLO DI FINITURA CORPI D'OPERA REALIZZATI DEL TUTTO O IN PARTE	SUP COMMERCIALE unità principale	VALORE UNITARIO	VALORE A NUOVO U.I.	DESTINAZIONE URBANISTICA
p.lla 5447	piano		SUP LORDA	€/MQ	€	
sub 1	T	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,58	1557,2	€ 179.981,18	CIVILE ABITAZIONE
sub 3	1	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,77	1557,2	€ 180.277,04	CIVILE ABITAZIONE
sub 5	2	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,8	1557,2	€ 180.323,76	CIVILE ABITAZIONE
sub 2	T	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,92	1557,2	€ 180.510,62	CIVILE ABITAZIONE
sub 4	1	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,8	1557,2	€ 180.323,76	CIVILE ABITAZIONE
sub 6	2	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,8	1557,2	€ 180.323,76	CIVILE ABITAZIONE
sub 7	3	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	34,47	1557,2	€ 53.676,68	CIVILE ABITAZIONE RAGGUAGLIATA
sub 8	S1	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	104	1557,2	€ 161.948,80	CIVILE ABITAZIONE RAGGUAGLIATA

Tabella 35

Per quanto esposto, si procederà, in via preliminare, ad adeguare il valore normale medio, già definito, con correzioni connesse allo stato dei corpi d'opera sicuramente eseguiti sugli immobili.

Come si avrà modo di verificare, nella tabella di stima, sono stati inseriti coefficienti di adeguamento che tengono conto del livello di ultimazione dei lavori, così come definiti nella seguente tabella:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



COSTO DI COSTRUZIONE		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Scavi e movimenti di terra	2,37%
2	Sondaggi e diaframmi	2,91%
3	Fondazioni	3,01%
4	Strutture c.a. più trattamento a vista	20,17%
5	Murature e tavolati	5,00%
6	Vespai, sottofondi e pavimenti	4,00%
7	Opere in pietra	0,00%
8	Rivestimenti e zoccolini	3,00%
9	Intonaci e tinteggiature	2,00%
10	Canne e fognature	0,00%
11	Coibentazione	0,00%
12	Impermeabilizzazioni e copertura	1,09%
13	Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie	2,00%
14	Serramenti in legno	0,00%
15	Impianto di riscaldamento/condizionamento	0,00%
16	Impianto idrosanitario e sollevamento acque	0,00%
17	Impianto elettrico	0,00%
18	Impianto ascensori	0,00%
Costo Totale		45,55%

Tabella 36

In particolare, in relazione a tale parametro, si sono individuate le percentuali relative ai corpi d'opera realizzati.

Pertanto, si può affermare che, ad oggi, i beni, considerato l'attuale stato di avanzamento dei lavori, hanno un valore pari al **45,55%** di quello allo stato ultimato.

In concreto, si riporta una tabella di riepilogo in cui si andrà a correggere il valore determinato della percentuale di avanzamento dei lavori.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



STIMA DEI BENI CONSIDERATI NELLO STATO IN CUI SI PRESENTANO								
UNITA'		LIVELLO DI FINITURA CORPI D'OPERA REALIZZATI DEL TUTTO O IN PARTE	SUP COMMERCIALE unità principale	VALORE UNITARIO	VALORE A NUOVO U.I.	COEFFICIENTE DI AVANZAMENTO LAVORI	VALORE ATTUALE NELLO STATO IN CUI VERSANO I BENI	DESTINAZIONE URBANISTICA
p.Illa 5447	piano		SUP LORDA	€/MQ	€	%	€	
sub 1	T	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAL SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,58	1557,2	€ 179.981,18	45,55%	€ 81.981,43	CIVILE ABITAZIONE
sub 3	1	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAL SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,77	1557,2	€ 180.277,04	45,55%	€ 82.116,19	CIVILE ABITAZIONE
sub 5	2	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAL SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,8	1557,2	€ 180.323,76	45,55%	€ 82.137,47	CIVILE ABITAZIONE
sub 2	T	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAL SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,92	1557,2	€ 180.510,62	45,55%	€ 82.222,59	CIVILE ABITAZIONE
sub 4	1	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAL SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,8	1557,2	€ 180.323,76	45,55%	€ 82.137,47	CIVILE ABITAZIONE
sub 6	2	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAL SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,8	1557,2	€ 180.323,76	45,55%	€ 82.137,47	CIVILE ABITAZIONE
sub 7	3	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAL SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	34,47	1557,2	€ 53.676,68	45,55%	€ 24.449,73	CIVILE ABITAZIONE RAGGUAGLIATA
sub 8	S1	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAL SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	104	1557,2	€ 161.948,80	45,55%	€ 73.767,68	CIVILE ABITAZIONE RAGGUAGLIATA

Tabella 37

Definito il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, in funzione dello stato di avanzamento dei lavori, risulterà necessario tenere in considerazione delle criticità emerse relativamente alla verifica circa l'esistenza di difformità urbanistiche, così come meglio si argomenterà nel quesito che segue.

In particolare, i coefficienti utilizzati al fine di correggere il valore dei beni alla luce delle difformità di cui trattasi rappresentano una riduzione, il cui importo tiene conto dei costi a corpo per le demolizioni delle opere abusive, nonché delle eventuali attività tecniche/amministrative utili a rendere gli immobili conformi al titolo edilizio, ovvero alla predisposizione di una eventuale pratica urbanistica tesa all'ottenimento di un titolo in sanatoria rispondente al principio della doppia conformità prevista dagli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 ed s.m.i.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



STIMA DEI BENI CONSIDERATI NELLO STATO IN CUI SI PRESENTANO AL NETTO DEGLI ABUSI										
UNITA'		LIVELLO DI FINITURA CORPI D'OPERA REALIZZATI DEL TUTTO O IN PARTE	SUP COMMERCIALE unità principale	VALORE UNITARIO	VALORE A NUOVO U.I.	COEFFICIENTE DI AVANZAMENTO LAVORI	VALORE ATTUALE NELLO STATO IN CUI VERSANO I BENI	DESTINAZIONE URBANISTICA	COEFFICIENTE RIDUTTIVO PER ABUSI	VALORE DI STIMA AL NETTO DEGLI ABUSI U.I.
p.lla 5447	piano		SUP LORDA	€/MQ	€	%	€			€
sub 1	T	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,58	1557,2	€ 179.981,18	45,55%	€ 81.981,43	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.585,14
sub 3	1	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,77	1557,2	€ 180.277,04	45,55%	€ 82.116,19	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.692,95
sub 5	2	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,8	1557,2	€ 180.323,76	45,55%	€ 82.137,47	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.709,98
sub 2	T	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,92	1557,2	€ 180.510,62	45,55%	€ 82.222,59	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.778,07
sub 4	1	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,8	1557,2	€ 180.323,76	45,55%	€ 82.137,47	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.709,98
sub 6	2	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	115,8	1557,2	€ 180.323,76	45,55%	€ 82.137,47	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.709,98
sub 7	3	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	34,47	1557,2	€ 53.676,68	45,55%	€ 24.449,73	CIVILE ABITAZIONE RAGGUGLIATA	0,1	€ 2.444,97
sub 8	S1	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA - SONDAGGI E DIAFRAMMI - FONDAZIONI - STRUTTURE IN C.A. - MURATURE E TAVOLATI - VESPAI SOTTOFONDI - COPERTURA - OPERE IN LATTONERIA	104	1557,2	€ 161.948,80	45,55%	€ 73.767,68	CIVILE ABITAZIONE RAGGUGLIATA	0,8	€ 59.014,14

Tabella 38

Pertanto, per quanto esposto e trattato, si procede di seguito alla prospettazione delle due distinte ipotesi di progetto di divisione, evidenziando che, nella prima di queste, attribuendo il sub 8 destinabile ad autorimessa, per l'intera consistenza, esclusivamente ad uno dei due lotti ed in particolare, alla Porzione Immobiliare 2, per quanto argomentato in precedenza, ai beni di cui alla Porzione Immobiliare 1 verrà applicato un coefficiente riduttivo pari al 15% tenuto conto che, questi non avranno la possibilità di poter usufruire di eventuali posti auto coperti all'interno del sub 8.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



RIEPILOGO VALORI DI STIMA IPOTESI 1

IPOTESI 1												
STIMA DEI BENI CONSIDERATI NELLO STATO IN CUI SI PRESENTANO AL NETTO DEGLI ABUSI												
PORZIONE IMMOBILIARE	UNITA'		SUP COMMERCIALE unità principale	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE A NUOVO U.I. €	COEFFICIENTE DI AVANZAMENTO LAVORI %	VALORE ATTUALE NELLO STATO IN CUI VERSANO I BENI €	DESTINAZIONE URBANISTICA	COEFFICIENTE RIDUTTIVO PER ABUSI	VALORE DI STIMA AL NETTO DEGLI ABUSI U.I. €	RIDUZIONE PER ASSENZA DI DISPONIBILITA' DI POSTO AUTO COPERTO	VALORE ADEGUATO U.I. €
	p.lla 5447	piano										
1	sub 1	T	115,58	1557,2	€ 179.981,18	45,55%	€ 81.981,43	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.585,14	0,85	€ 55.747,37
	sub 3	1	115,77	1557,2	€ 180.277,04	45,55%	€ 82.116,19	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.692,95	0,85	€ 55.839,01
	sub 5	2	115,8	1557,2	€ 180.323,76	45,55%	€ 82.137,47	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.709,98	0,85	€ 55.853,48
	sub 7	3	34,47	1557,2	€ 53.676,68	45,55%	€ 24.449,73	CIVILE ABITAZIONE RAGGUAGLIATA	0,1	€ 2.444,97	0,85	€ 2.078,23
TOTALE VALORE DI STIMA PORZIONE IMMOBILIARE 1												€ 169.518,09
2	sub 2	T	115,92	1557,2	€ 180.510,62	45,55%	€ 82.222,59	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.778,07	1	€ 65.778,07
	sub 4	1	115,8	1557,2	€ 180.323,76	45,55%	€ 82.137,47	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.709,98	1	€ 65.709,98
	sub 6	2	115,8	1557,2	€ 180.323,76	45,55%	€ 82.137,47	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.709,98	1	€ 65.709,98
	sub 8	S1	104	1557,2	€ 161.948,80	45,55%	€ 73.767,68	CIVILE ABITAZIONE RAGGUAGLIATA	0,8	€ 59.014,14	1	€ 59.014,14
TOTALE VALORE DI STIMA PORZIONE IMMOBILIARE 2												€ 256.212,17

Tabella 39



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



RIEPILOGO VALORI DI STIMA IPOTESI 2

IPOTESI 2												
STIMA DEI BENI CONSIDERATI NELLO STATO IN CUI SI PRESENTANO AL NETTO DEGLI ABUSI												
PORZIONE IMMOBILIARE	UNITA'		SUP COMMERCIALE unità principale SUP LORDA	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE A NUOVO U.I. €	COEFFICIENTE DI AVANZAMENTO LAVORI %	VALORE ATTUALE NELLO STATO IN CUI VERSANO I BENI €	DESTINAZIONE URBANISTICA	COEFFICIENTE RIDUTTIVO PER ABUSI	VALORE DI STIMA AL NETTO DEGLI ABUSI U.I. €	RIDUZIONE PER FRAZIONAMENTO SUB 8	VALORE ADEGUATO U.I. €
	p.IIa 5447	piano										
1	sub 1	T	115,58	1557,2	€ 179.981,18	45,55%	€ 81.981,43	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.585,14	1	€ 65.585,14
	sub 3	1	115,77	1557,2	€ 180.277,04	45,55%	€ 82.116,19	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.692,95	1	€ 65.692,95
	sub 5	2	115,8	1557,2	€ 180.323,76	45,55%	€ 82.137,47	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.709,98	1	€ 65.709,98
	sub 7	3	34,47	1557,2	€ 53.676,68	45,55%	€ 24.449,73	CIVILE ABITAZIONE RAGGUAGLIATA	0,1	€ 2.444,97	1	€ 2.444,97
	sub 8/C	S1	30,18	1557,2	€ 46.996,30	45,55%	€ 21.406,81	CIVILE ABITAZIONE RAGGUAGLIATA	0,8	€ 17.125,45	0,9	€ 15.412,91
TOTALE VALORE DI STIMA PORZIONE IMMOBILIARE 1												€ 214.845,95
2	sub 2	T	115,92	1557,2	€ 180.510,62	45,55%	€ 82.222,59	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.778,07	1	€ 65.778,07
	sub 4	1	115,8	1557,2	€ 180.323,76	45,55%	€ 82.137,47	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.709,98	1	€ 65.709,98
	sub 6	2	115,8	1557,2	€ 180.323,76	45,55%	€ 82.137,47	CIVILE ABITAZIONE	0,8	€ 65.709,98	1	€ 65.709,98
	sub 8/B	S1	27,85	1557,2	€ 43.368,02	45,55%	€ 19.754,13	CIVILE ABITAZIONE RAGGUAGLIATA	0,8	€ 15.803,31	0,9	€ 14.222,98
TOTALE VALORE DI STIMA PORZIONE IMMOBILIARE 2												€ 211.421,00

Tabella 40



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
 Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXX



Definito, quindi, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, si procederà, di seguito, alla elaborazione di un progetto di comoda divisione tra ciascun dividente, definendo per ciascuno di essi la porzione immobiliare assegnata e l'eventuale corrispondente valore riferito al conguaglio in denaro, considerando le stime in regime di libero mercato. **Tale valore, nella tabella di cui trattasi, se negativo indicherà che il dividente dovrà ricevere la quota indicata dagli altri dividenti. Se positivo, invece, indicherà che il dividente dovrà versare in favore degli altri dividenti la quota indicata.**

PROGETTO DI COMODA DIVISIONE

IPOTESI 1

CON ATTRIBUZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE 1

ALLA SIG.RA XXXXXXXXXXXX

IPOTESI 1 PROGETTO DI DIVISIONE CON RELATIVE QUOTE DI COMPENSAZIONE			
Rif.	Descrizione	Valore immobile da stima all'attualità	Soggetto assegnatario del bene
PORZ. IMMOB. 1	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 3 - 5 - 7	€ 169.518,09	[REDACTED]
PORZ. IMMOB. 2	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 2 - 4 - 6 - 8	€ 256.212,17	[REDACTED]
TOTALE		€ 425.730,26	
QUOTE PER SINGOLO SOGGETTO CON RELATIVA COMPENSAZIONE			
SOGGETTO	Totale Valore Immobili assegnati	Importo	Quota di compensazione
[REDACTED]	€ 256.212,17	€ 212.865,13	€ 43.347,04
[REDACTED]	€ 169.518,09	€ 212.865,13	-€ 43.347,04
Totali	€ 425.730,26	€ 425.730,26	€ 0,00

Tabella 41



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flavioscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



IPOTESI 1

CON ATTRIBUZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE 1

AL SIG. XXXXXXXXXXXXX

IPOTESI 1				
PROGETTO DI DIVISIONE CON RELATIVE QUOTE DI COMPENSAZIONE				
Rif.	Descrizione	Valore immobile da stima all'attualità	Soggetto assegnatario del bene	
PORZ. IMMOB. 1	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 3 - 5 - 7	€ 169.518,09		
PORZ. IMMOB. 2	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 2 - 4 - 6 - 8	€ 256.212,17		
TOTALE		€ 425.730,26		
QUOTE PER SINGOLO SOGGETTO CON RELATIVA COMPENSAZIONE				
SOGGETTO		Totale Valore Immobili assegnati	Importo	Quota di compensazione
		€ 169.518,09	€ 212.865,13	-€ 43.347,04
		€ 256.212,17	€ 212.865,13	€ 43.347,04
Totali		€ 425.730,26	€ 425.730,26	€ 0,00

Tabella 42

IPOTESI 2

CON ATTRIBUZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE 1 ALLA SIG.RA

XXXXXXXXXX

IPOTESI 2				
PROGETTO DI DIVISIONE CON RELATIVE QUOTE DI COMPENSAZIONE				
Rif.	Descrizione	Valore immobile da stima all'attualità	Soggetto assegnatario del bene	
PORZ. IMMOB. 1	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 3 - 5 - 7 - 8/C	€ 214.845,95		
PORZ. IMMOB. 2	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 2 - 4 - 6 - 8/B	€ 211.421,00		
TOTALE		€ 426.266,96		
QUOTE PER SINGOLO SOGGETTO CON RELATIVA COMPENSAZIONE				
SOGGETTO		Totale Valore Immobili assegnati	Importo	Quota di compensazione
		€ 211.421,00	€ 213.133,48	-€ 1.712,47
		€ 214.845,95	€ 213.133,48	€ 1.712,47
Totali		€ 426.266,96	€ 426.266,96	€ 0,00

Tabella 43



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



IPOTESI 2

CON ATTRIBUZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE 1

AL SIG. XXXXXXXXXXXXX

IPOTESI 2 PROGETTO DI DIVISIONE CON RELATIVE QUOTE DI COMPENSAZIONE				
Rif.	Descrizione	Valore immobile da stima all'attualità	Soggetto assegnatario del bene	
PORZ. IMMOB. 1	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 3 - 5 - 7 - 8/C	€ 214.845,95		
PORZ. IMMOB. 2	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 2 - 4 - 6 - 8/B	€ 211.421,00		
TOTALE		€ 426.266,96		
QUOTE PER SINGOLO SOGGETTO CON RELATIVA COMPENSAZIONE				
SOGGETTO		Totale Valore Immobili assegnati	Importo	Quota di compensazione
		€ 214.845,95	€ 213.133,48	€ 1.712,47
		€ 211.421,00	€ 213.133,48	-€ 1.712,47
Totali		€ 426.266,96	€ 426.266,96	€ 0,00

Tabella 44

QUESITO n. 5

QUESITO n. 5: in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art. 720 cod. civ. (assegnazione/vendita).

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- predisporre relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa.
In particolare, occorre che la relazione in questione contenga:
 - a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate);
 - b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione);
 - c) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data);
 - d) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;
 - e) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma sesto, L. n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusive);

f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, le spese condominiali insolute);

- precisare il valore di mercato del compendio, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare.

In proposito, si segnala all'attenzione del C.T.U. che – stante la necessità di procedere agli adempimenti pubblicitari di legge nell'eventualità di vendita del compendio oggetto di divisione – la relazione sintetico-descrittiva con le informazioni sopra indicate dovrà essere allegata anche in copia autonoma e separata dalla relazione di C.T.U.

Nel caso di plurimi lotti, il C.T.U. predisporrà una relazione sintetico-descrittiva separata per ciascun lotto”.

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta (CE), relativamente ai beni oggetto della presente relazione, opportuna istanza tesa al rilascio di certificazione urbanistica circa le pratiche edilizie e/o eventuali varianti al Permesso di Costruire n. 98/04 rilasciato al sig. XXXXXXXXXXXXX in data 13/07/2004, a partire dall'anno 2015, ovvero l'anno di riferimento della certificazione rilasciata in seno alla procedura esecutiva RGE 572/2013, sino all'attualità, nonché eventuali richieste di condono ai sensi della L. 47/85 ed smi.

Successivamente, solo in data 05/07/2022, l'UTC del detto Comune, tanto certificava:...*OMISSIS*...”*In riferimento alla richiesta in oggetto, da ricerche effettuate dal personale dipendente assegnato a questa Area, è stato riscontrato che i grafici allegati alla pratica PdC 98/04 del 13.07.2004 richiesta ed i documenti ad essa afferenti non sono presenti agli atti di ufficio. Si rileva copia del documento di rilascio del PdC n.*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



98/04. Tuttavia, considerato che l'Ente non è dotato di un archivio informatizzato di tutti gli atti pregressi, non si esclude che la documentazione richiesta possa essere ivi presente.”...OMISSIS...

Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che, si procederà al confronto dei grafici allegati ai titoli abilitativi, allegati alla relazione di stima in seno alla procedura esecutiva RGE 572/2013 presente in atti, ossia il **Permesso di Costruire n. 98/2004 del 13/07/2004**, rispetto a quanto rilevato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali, evidenziando che, nella detta relazione, il già nominato Esperto Stimatore evidenziava quanto segue, alla pagina 32:...OMISSIS...”Secondo quanto riportato nella certificazione rilasciata dal Settore Urbanistica dell'area tecnica del Comune di Trentola Ducenta (CE) (Allegato “F1”) non sono disponibili agli atti gli originali presentati dall'esecutato per l'ottenimento del Permesso di Costruire prat. 98/04 rilasciato in data 13.07.2004.

Le sole informazioni relative al suddetto PdC sono state riscontrate dalla copia in possesso dell'esecutato. Si evidenzia tuttavia che sussiste una discrepanza tra i grafici del PdC 98/2004 e lo stato dei luoghi rilevato come di seguito evidenziato.”...OMISSIS...

In particolare, da tale analisi sono emerse alcune **difformità e/o modifiche** rispetto a quanto assentito con il suddetto titolo abilitativo. A tal proposito, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione dello stato reale dei luoghi con gli elaborati di progetto relativi al titolo abilitativo di cui sopra.

A tal riguardo, si precisa che, al fine di poter elaborare detti grafici di sovrapposizione, si è provveduto a vettorializzare schematicamente i grafici di cui al titolo abilitativo analizzato, attese le distorsioni grafiche derivanti da attività di scansione digitale, pertanto, alla luce di tale circostanza, si invita comunque il lettore ad una analisi pedissequa di tutta la documentazione ritualmente versata in atti, al fine di colmare eventuali omissioni, garantendo un confronto qualitativo migliore.

Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



 **FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 1**

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione del muro divisorio tra la detta unità immobiliare e quella identificata con il subalterno 2;
- Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;
- Si rileva la realizzazione di tamponature di chiusura di quota del piano in ragione di un porticato;

 **FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 2**

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione del muro divisorio tra la detta unità immobiliare e quella identificata con il subalterno 1;
- Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;
- Si rileva la realizzazione di tamponature di chiusura di quota del piano in ragione di un porticato.

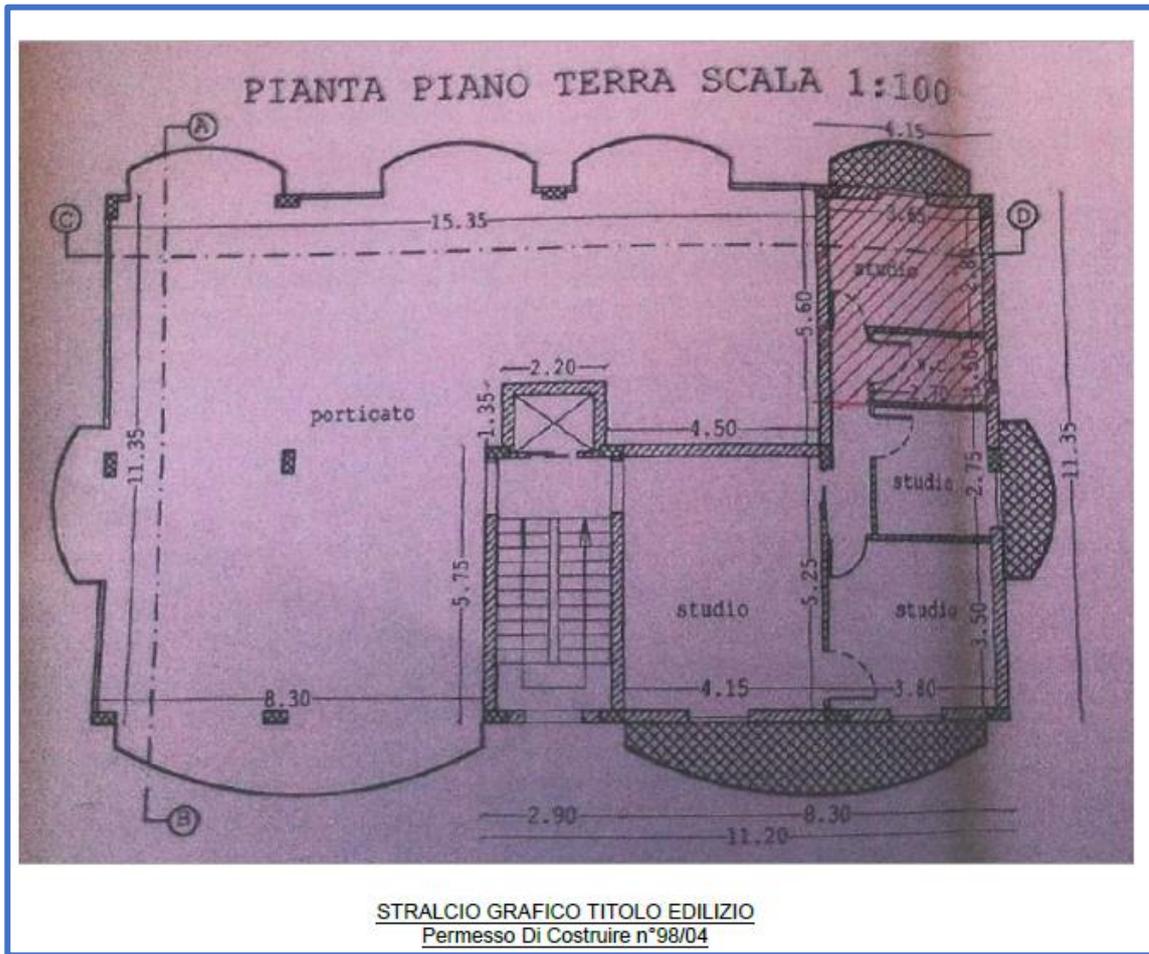


Figura 7 – Stralcio Grafico PdC n. 98/04

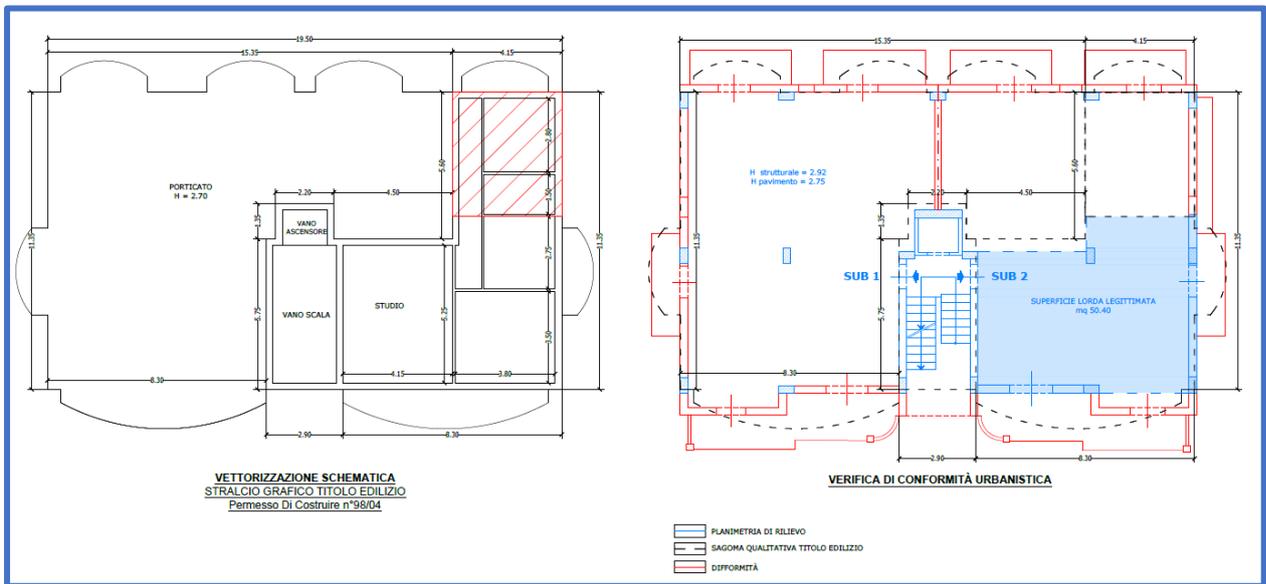


Figura 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Infine, nel corso delle operazioni peritali, si è avuto modo di rilevare la presenza di una tettoia, edificata la stessa sulla corte comune contraddistinta con il sub 9 (BCNC), la quale risulta essere completamente abusiva, pertanto da demolire, circostanza tenuta debitamente in conto mediante la correzione, con opportuno coefficiente riduttivo, nell'ambito del processo estimativo sopra elaborato.

Oltre ciò, si evidenzia che, la presenza dei beni costituenti il sub 9 (BCNC) sono stati considerati ai fini estimativi degli ulteriori beni costituenti il compendio immobiliare.

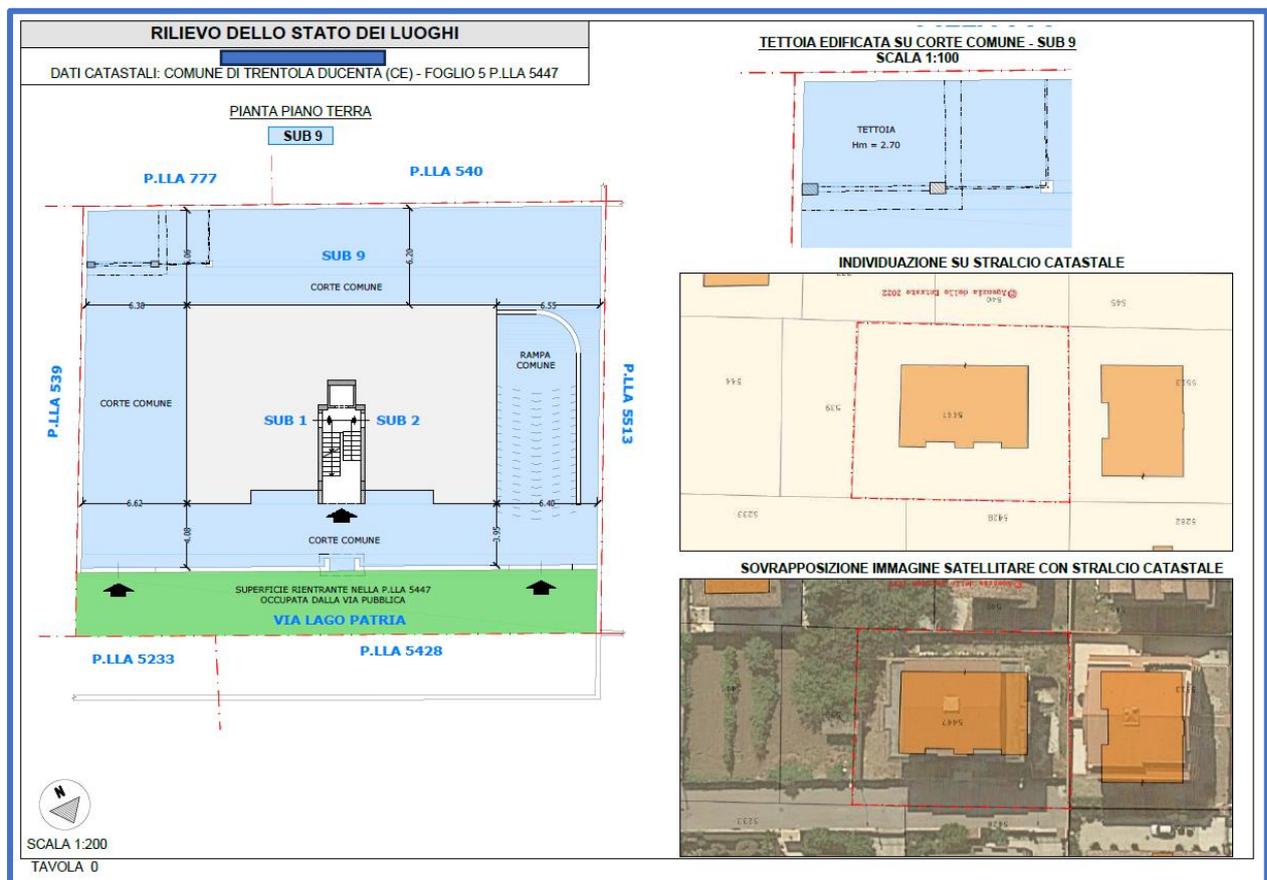


Figura 9 – Grafico qualitativo d’insieme con individuazione della tettoia ricadente sul sub 9 (corte comune)

PIANO PRIMO

FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 3 - 4

FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 3

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non presenti nel titolo di riferimento e conseguente creazione di nuovi vani;
- Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 4

- Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;



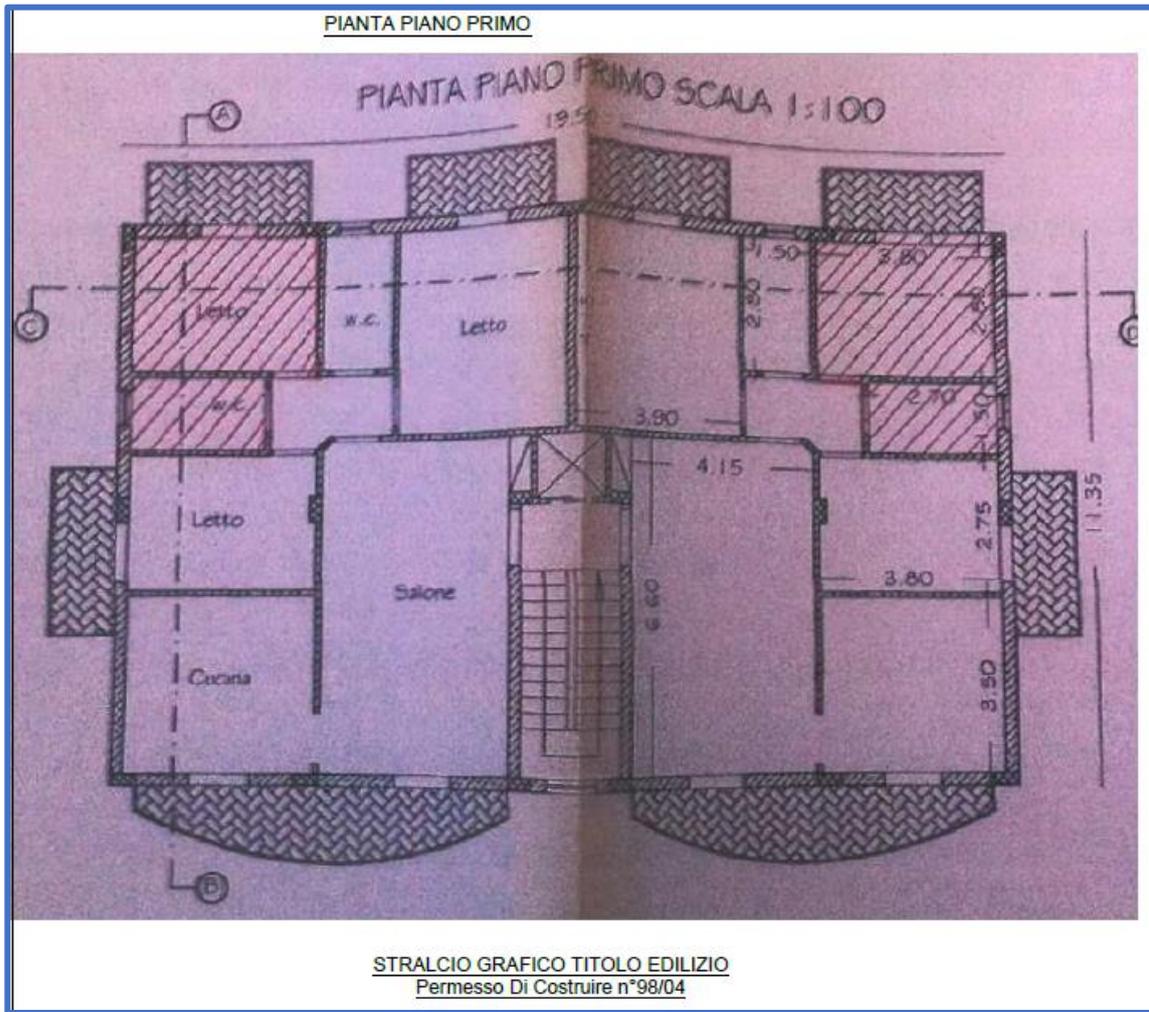


Figura 10 – Stralcio Grafico PdC n. 98/04

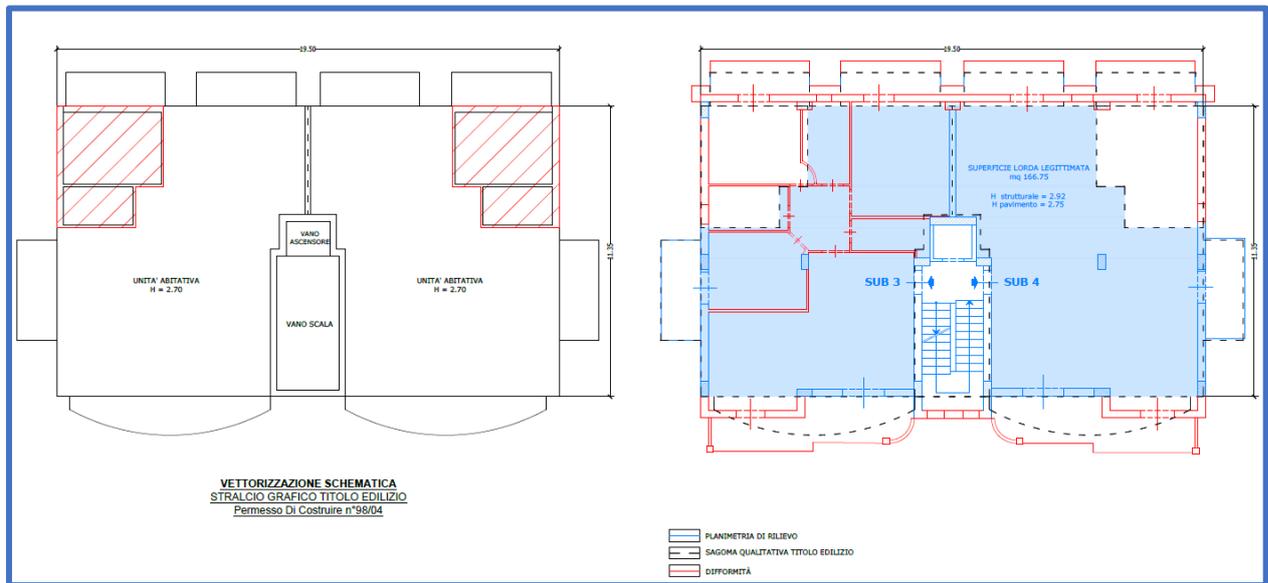


Figura 11



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



PIANO SECONDO

FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 5 - 6

FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 5

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non presenti nel titolo di riferimento;
- Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 6

- Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;



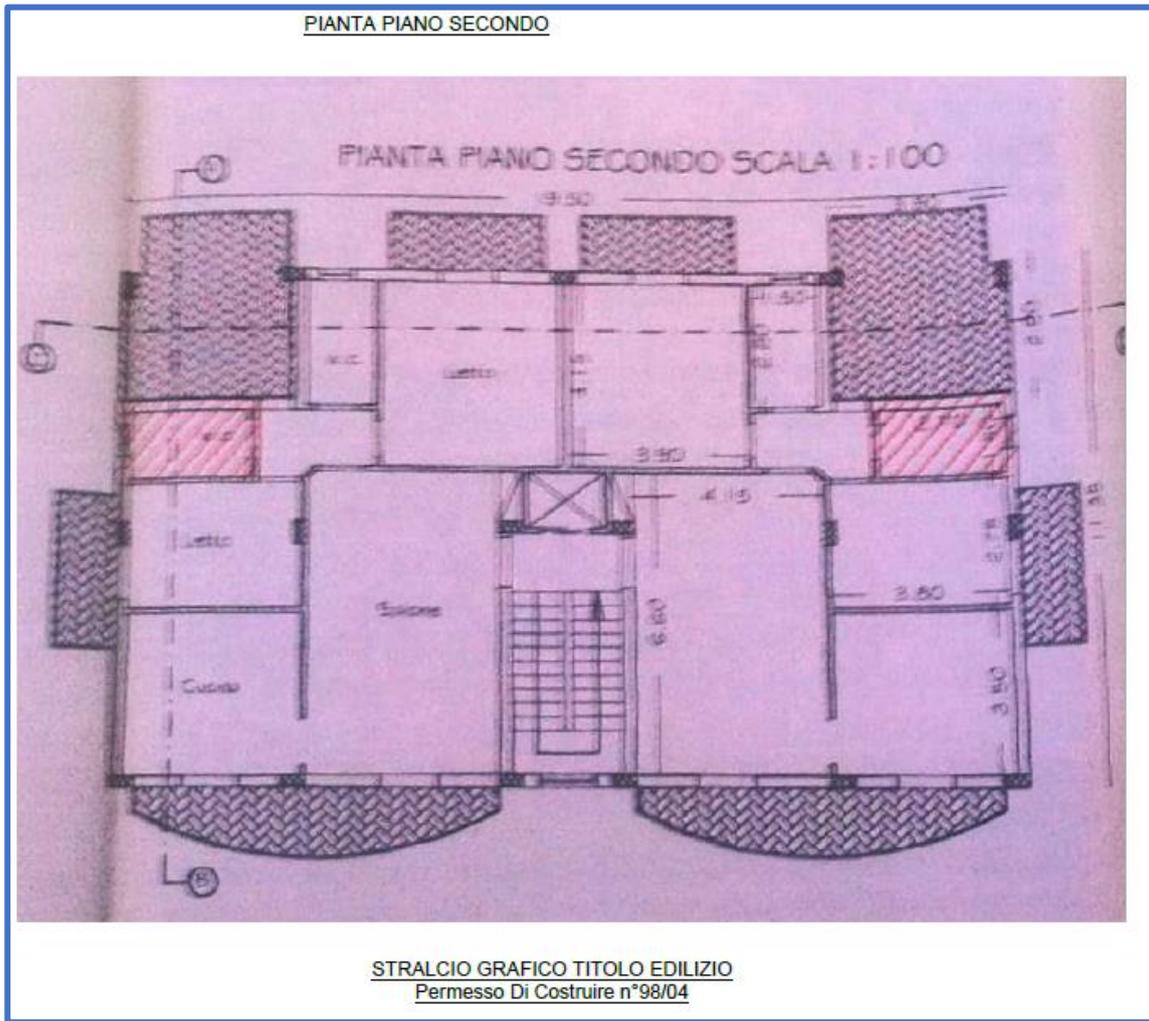
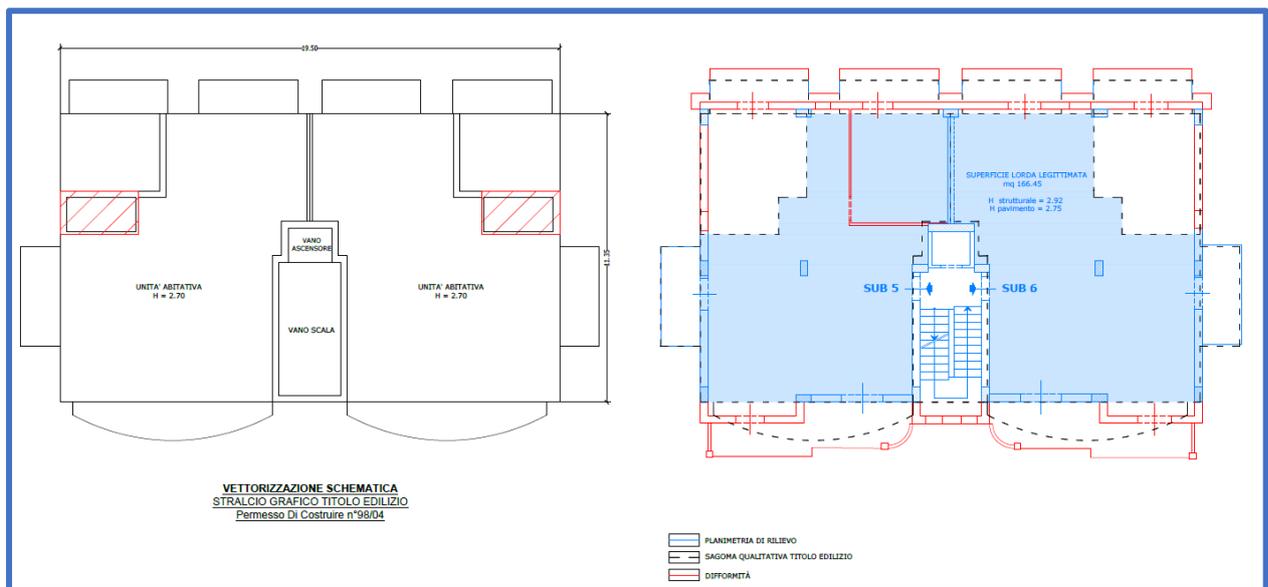


Figura 12 – Stralcio Grafico PdC n. 98/04



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



PIANO TERZO

FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 7

FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 7

- Si rileva piena difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa realizzazione delle falde di copertura, in uno alla creazione di ambienti al di sotto delle dette falde di copertura, oltre la realizzazione di un terrazzo di pertinenza ad uso esclusivo della detta unità immobiliare;
- Si rilevano difformità in termini di altezze interne, con conseguente aumento di volumetria;
- Si rilevano difformità in termini di sagoma dell'impalcato di copertura e conseguente modifica dei prospetti.

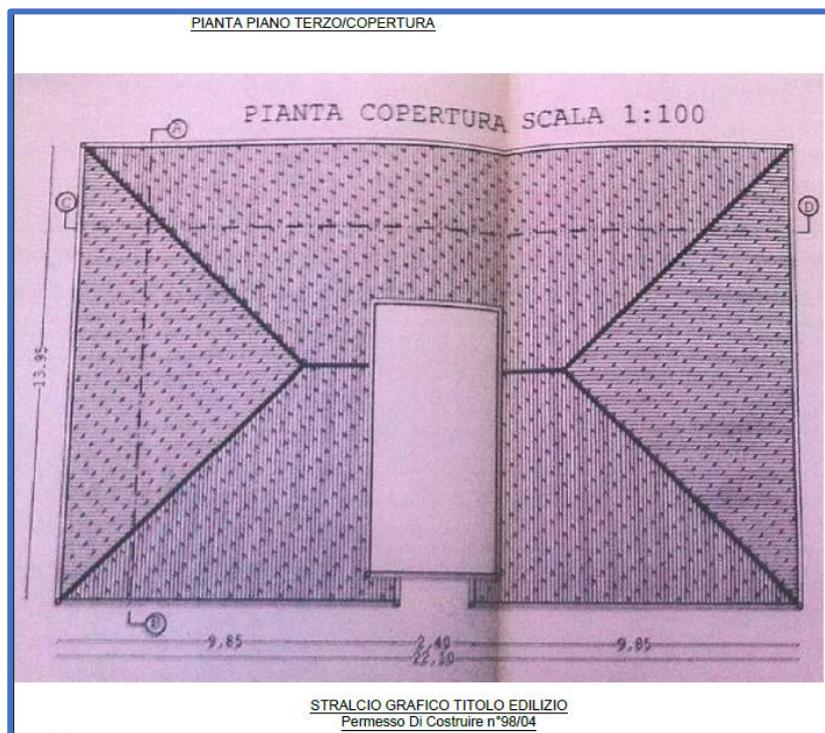


Figura 14 – Stralcio Grafico PdC n. 98/04

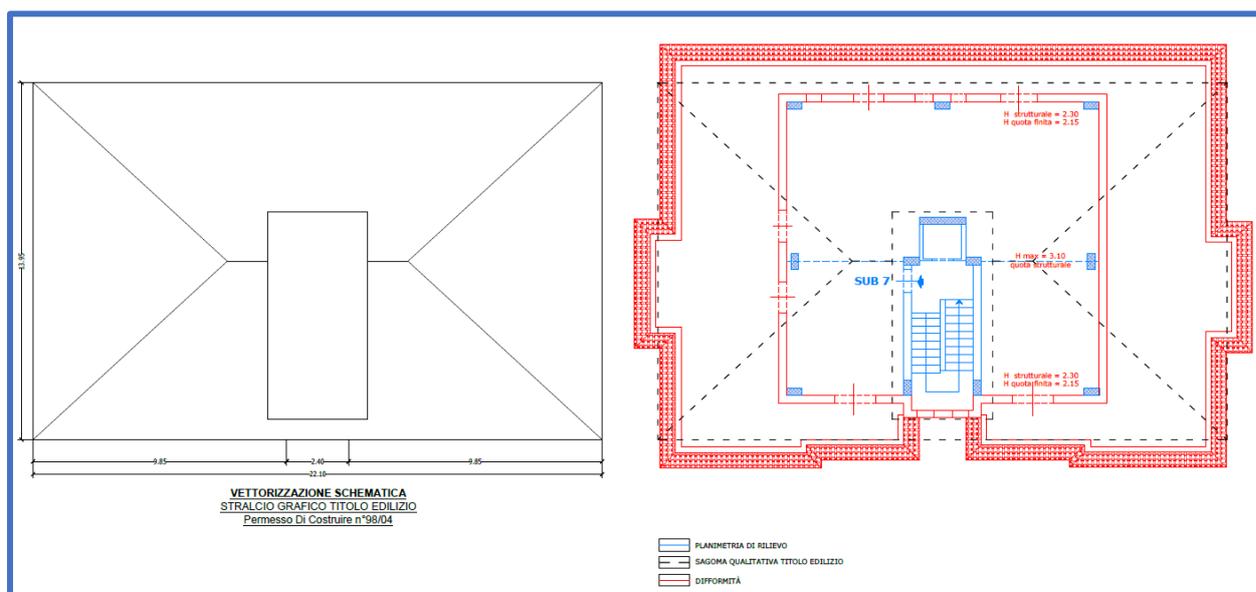


Figura 15

PIANO SEMINTERRATO

FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 8

FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 8

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa sagoma della rampa di accesso al piano seminterrato, rientrante tra i beni comuni identificati con il subalterno 9, nonché modifica di consistenza della stessa.

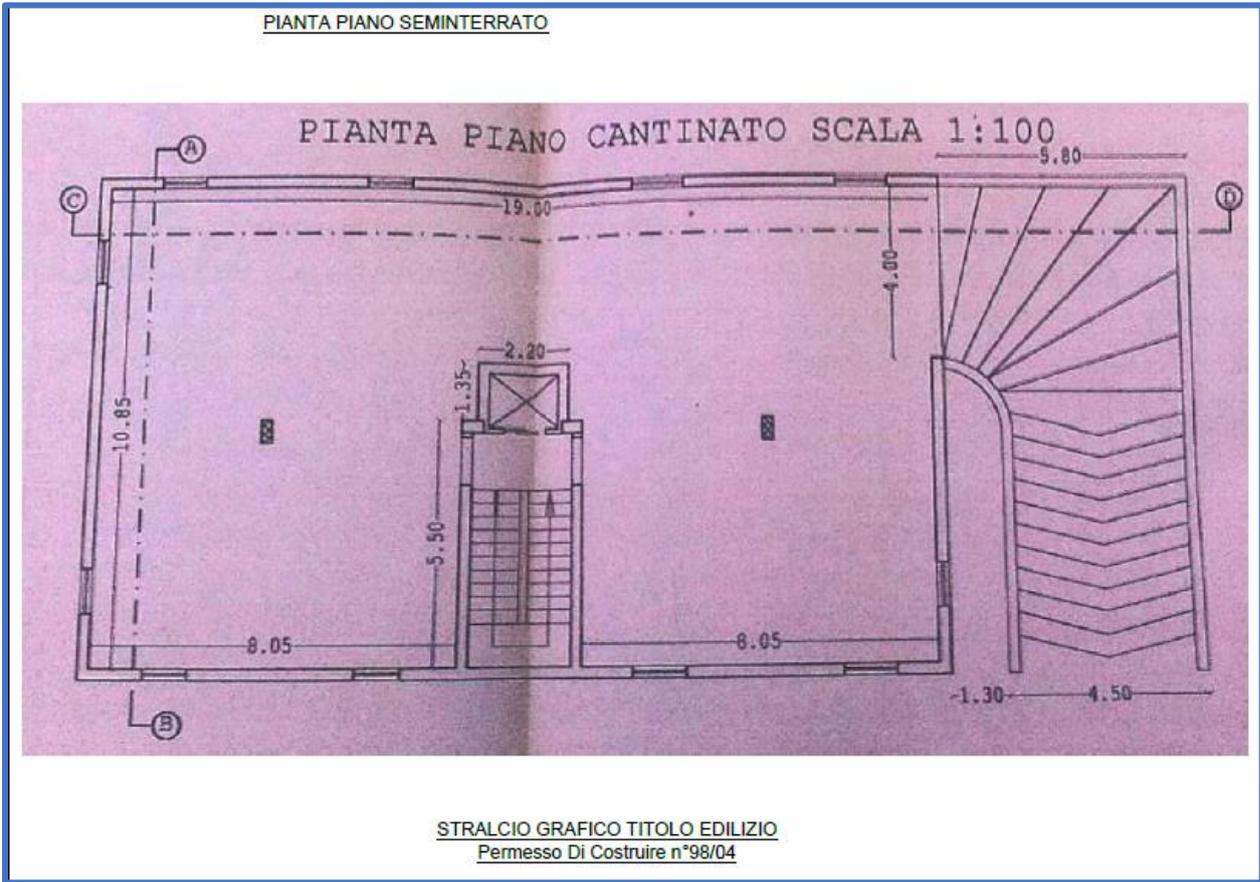


Figura 16 – Stralcio Grafico PdC n. 98/04

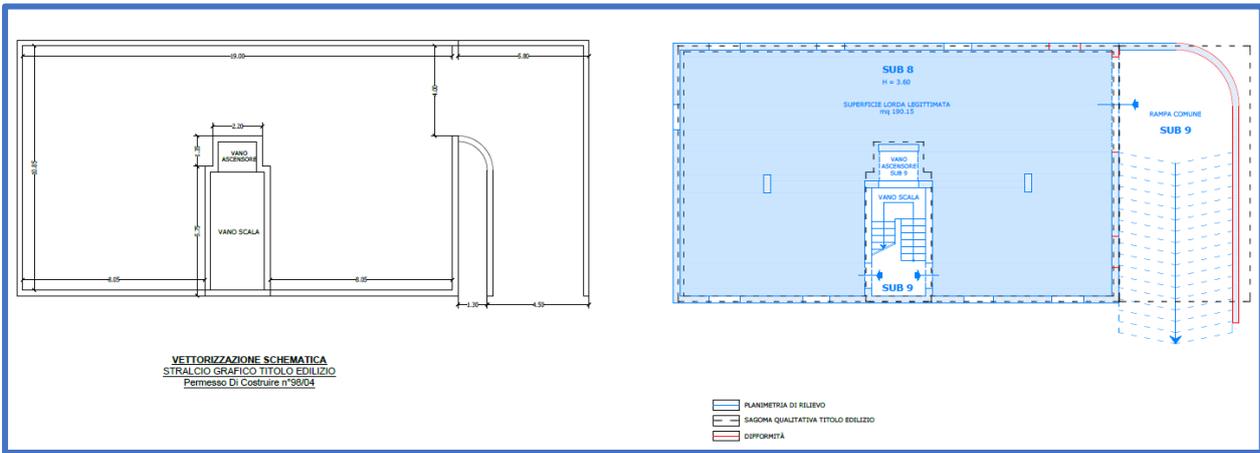


Figura 17

Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85):

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, le opere di cui agli abusi sono sicuramente successive al 31/03/2003 e, pertanto, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, richiamando quanto certificato dall'UTC del Comune di Trentola Ducenta (CE) in riferimento alla documentazione urbanistica di cui al Permesso di Costruire n. 98/04; considerando che, a tal riguardo, si è provveduto ad effettuare un confronto dei grafici di cui al titolo abilitativo su richiamato, allegato alla relazione di stima in seno alla procedura esecutiva RGE 572/2013 presente in atti, rispetto a quanto rilevato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali; si rappresenta che, la verifica urbanistica e, quindi, la verifica circa l'esistenza o meno di difformità è stata effettuata su opere ancora in corso di costruzione, quindi non ancora ultimate.

Si ritiene, comunque, di procedere alla trattazione di quanto segue, considerando l'attuale stato dei beni, nella loro consistenza, acquisita al momento.

Si evidenzia che, sempre dallo studio della documentazione allegata alla relazione di stima elaborata in seno alla procedura esecutiva RGE 572/2013, si rileva la presenza dei dati tecnici relativi alle volumetrie e superfici assentibili, all'epoca del rilascio del titolo edilizio, **Figura 18**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



sanatoria, dovranno essere conformi sia allo strumento urbanistico vigente all'epoca del rilascio del primo titolo edilizio, sia all'epoca della richiesta del titolo in sanatoria.

Appare evidente che, le opere così come realizzate non potranno mai rientrare in detta verifica, atteso che, la volumetria difforme risulta completamente eccedente quella massima consentita.

Pertanto, sarà necessario procedere alla demolizione delle opere costituenti la volumetria eccedente quella di progetto.

Tanto premesso, considerato che, gli eventuali piani di demolizione destinati al ripristino delle volumetrie assentite possono essere frutto di diverse valutazioni tese al miglior sfruttamento dei beni, nel senso che gli eventuali acquirenti potrebbero preferire la demolizione delle opere abusive in maniera destinata ad ottimizzare l'uso dei beni acquisiti, si ritiene di prospettare, quindi, ai fini estimativi, una riduzione del valore dei beni mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente, tanto da tener presente proprio dell'esistenza delle molteplici difformità non sanabili riscontrate.

In particolare, si precisa che, per quanto attiene il sub 7, questo verrà stimato considerando lo stesso solo quale bene equivalente ad un lastrico solare, con applicazione di un coefficiente riduttivo di maggiore entità, rispetto a quello applicato per le ulteriori unità immobiliari, tenendo conto che, per tale bene si dovrà procedere alla demolizione nella sua quasi totalità.

Per quanto attiene la stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica nonché strutturale, si stima che queste possono incidere per una percentuale pari al 20% del valore stimato relativamente ad ogni singolo bene a meno del subalterno 7, ove la percentuale risulta essere stata definita pari al 90%.

Si rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati non si è riscontrata alcuna ordinanza di demolizione.

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

- **Solai:** in latero-cemento;
- **Copertura:** in latero-cemento e tegole in laterizio;
- **Strutture verticali:** in cemento armato in discrete condizioni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Componenti Edilizie

- *Infissi esterni*: assenti;
- *Infissi interni*: assenti;
- *Pareti esterne*: in muratura di laterizi;
- *Pavimentazione interna*: assente;
- *Rivestimenti interni*: assenti;
- *Tramezzature interne*: blocchi forati a una fodera, non intonacati.

Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV*: assente;
- *Citofonico*: assente;
- *Elettrico*: assente;
- *Idrico*: assente;
- *Riscaldamento*: assente.
- *Climatizzazione*: assente.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

-  **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni;**
-  **Dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380;**
-  **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.***

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti. In particolare, l'intero complesso di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, al momento dell'accesso ai luoghi, si presentava allo stato grezzo, privo di rifiniture, nonché degli allacci.

Gli immobili in oggetto, in corso di ultimazione, risultano privi, altresì, sia di infissi interni che esterni,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



di alcun tipo di rivestimento interno, degli apparecchi idrico-sanitari.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale “Libero Mercato”, ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: “Il termine “Vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- ▣ l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- ▣ il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- ▣ Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- ▣ Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

f IMPORTO STIMATO: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

f ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

f IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

f **DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

f **NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

f Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare



nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

- ¶ La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- ¶ Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ¶ Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- ¶ La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- ¶ Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;
- ¶ Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita



dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

Pertanto, premesso che tutte le riduzioni, a meno di quelle relative all'art. 2922 c.c., sono state applicate nell'ambito del procedimento estimativo, si procede di seguito quindi alla prospettazione delle ipotesi di progetto di divisione, considerando la riduzione pari al 15% per vendita in assenza di garanzia.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



IPOTESI 1

CON ATTRIBUZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE 1

ALLA SIG.RA XXXXXXXXXXXXX

IPOTESI 1 PROGETTO DI DIVISIONE CON RELATIVE QUOTE DI COMPENSAZIONE				
Rif.	Descrizione	Valore immobile da stima all'attualità	Soggetto assegnatario del bene	
PORZ. IMMOB. 1	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 3 - 5 - 7	€ 144.090,38		
PORZ. IMMOB. 2	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 2 - 4 - 6 - 8	€ 217.780,34		
TOTALE		€ 361.870,72		
QUOTE PER SINGOLO SOGGETTO CON RELATIVA COMPENSAZIONE				
SOGGETTO		Totale Valore Immobili assegnati	Importo	Quota di compensazione
		€ 217.780,34	€ 180.935,36	€ 36.844,98
		€ 144.090,38	€ 180.935,36	-€ 36.844,98
Totali		€ 361.870,72	€ 361.870,72	€ 0,00

Tabella 45

IPOTESI 1

CON ATTRIBUZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE 1

AL SIG. XXXXXXXXXXXXX

IPOTESI 1 PROGETTO DI DIVISIONE CON RELATIVE QUOTE DI COMPENSAZIONE				
Rif.	Descrizione	Valore immobile da stima all'attualità	Soggetto assegnatario del bene	
PORZ. IMMOB. 1	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 3 - 5 - 7	€ 144.090,38		
PORZ. IMMOB. 2	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 2 - 4 - 6 - 8	€ 217.780,34		
TOTALE		€ 361.870,72		
QUOTE PER SINGOLO SOGGETTO CON RELATIVA COMPENSAZIONE				
SOGGETTO		Totale Valore Immobili assegnati	Importo	Quota di compensazione
		€ 144.090,38	€ 180.935,36	-€ 36.844,98
		€ 217.780,34	€ 180.935,36	€ 36.844,98
Totali		€ 361.870,72	€ 361.870,72	€ 0,00

Tabella 46



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX



IPOTESI 2

CON ATTRIBUZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE 1 ALLA SIG.RA

XXXXXXXXXX

IPOTESI 2 PROGETTO DI DIVISIONE CON RELATIVE QUOTE DI COMPENSAZIONE				
Rif.	Descrizione	Valore immobile da stima all'attualità	Soggetto assegnatario del bene	
PORZ. IMMOB. 1	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 3 - 5 - 7 - 8/C	€ 182.619,06		
PORZ. IMMOB. 2	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 2 - 4 - 6 - 8/B	€ 179.707,85		
TOTALE		€ 362.326,91		
QUOTE PER SINGOLO SOGGETTO CON RELATIVA COMPENSAZIONE				
SOGGETTO		Totale Valore Immobili assegnati	Importo	Quota di compensazione
		€ 179.707,85	€ 181.163,46	-€ 1.455,60
		€ 182.619,06	€ 181.163,46	€ 1.455,60
Totali		€ 362.326,91	€ 362.326,91	€ 0,00

Tabella 47

IPOTESI 2

CON ATTRIBUZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE 1

AL SIG. XXXXXXXXXXXXX

IPOTESI 2 PROGETTO DI DIVISIONE CON RELATIVE QUOTE DI COMPENSAZIONE				
Rif.	Descrizione	Valore immobile da stima all'attualità	Soggetto assegnatario del bene	
PORZ. IMMOB. 1	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 1 - 3 - 5 - 7 - 8/C	€ 182.619,06		
PORZ. IMMOB. 2	NCEU TRENTOLA DUCENTA FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 2 - 4 - 6 - 8/B	€ 179.707,85		
TOTALE		€ 362.326,91		
QUOTE PER SINGOLO SOGGETTO CON RELATIVA COMPENSAZIONE				
SOGGETTO		Totale Valore Immobili assegnati	Importo	Quota di compensazione
		€ 182.619,06	€ 181.163,46	€ 1.455,60
		€ 179.707,85	€ 181.163,46	-€ 1.455,60
Totali		€ 362.326,91	€ 362.326,91	€ 0,00

Tabella 48



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXX



RIEPILOGO STIMA

RIEPILOGO STIMA	
CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO	
IPOTESI 1	VALORE €
PORZIONE IMMOBILIARE 1	€ 169.518,09
PORZIONE IMMOBILIARE 2	€ 256.212,17
IPOTESI 2	VALORE €
PORZIONE IMMOBILIARE 1	€ 214.845,95
PORZIONE IMMOBILIARE 2	€ 211.421,00

CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA	
IPOTESI 1	VALORE €
PORZIONE IMMOBILIARE 1	€ 144.090,38
PORZIONE IMMOBILIARE 2	€ 217.780,34
IPOTESI 2	VALORE €
PORZIONE IMMOBILIARE 1	€ 182.619,06
PORZIONE IMMOBILIARE 2	€ 179.707,85

Tabella 49

IPOTESI 1

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

PORZIONE IMMOBILIARE 1

PORZIONE IMMOBILIARE 1: – piena ed intera proprietà di **Abitazione Civile** in corso di costruzione ubicato in Trentola Ducenta (CE) alla Via Lago Patria, piano T-1-2-3; confina con Fog. 5 P.Illa 5447 sub 9 a sud, con Fog. 5 P.Illa 5447 sub 9 a nord, con Fog. 5 P.Illa 5447 sub 9-2-4-6 ad ovest, con Fog. 5 P.Illa 5447 sub 9 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Trentola Ducenta (CE)** al **foglio 5, p.lla 5447, sub 1-3-5-7**.

Per quanto attiene alle difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale, risulta opportuno fare una precisazione. In particolare, il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, come già precedentemente evidenziato, risulta costituito da un fabbricato ancora in corso di costruzione. Di tali unità immobiliari, benché già accatastate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, non essendo ultimate, non risultano ancora presenti nella Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta le relative visure planimetriche, pertanto, al momento, non risulta possibile procedere alla verifica circa l’esistenza o meno di eventuali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali di riferimento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Relativamente alla verifica circa la regolarità edilizia ed urbanistica, a seguito di istanza inoltrata all'UTC del Comune di Trentola Ducenta (CE) tesa al rilascio di certificazione urbanistica circa le pratiche edilizie e/o eventuali varianti al Permesso di Costruire n. 98/04 rilasciato al sig. XXXXXXXXXXXX in data 13/07/2004, a partire dall'anno 2015, ovvero l'anno di riferimento della certificazione rilasciata in seno alla procedura esecutiva RGE 572/2013, sino all'attualità, nonché eventuali richieste di condono ai sensi della L. 47/85 ed smi, il detto Ufficio Tecnico tanto certificava: ...OMISSIS... "In riferimento alla richiesta in oggetto, da ricerche effettuate dal personale dipendente assegnato a questa Area, è stato riscontrato che i grafici allegati alla pratica PdC 98/04 del 13.07.2004 richiesta ed i documenti ad essa afferenti non sono presenti agli atti di ufficio. Si rileva copia del documento di rilascio del PdC n. 98/04. Tuttavia, considerato che l'Ente non è dotato di un archivio informatizzato di tutti gli atti pregressi, non si esclude che la documentazione richiesta possa essere ivi presente." ...OMISSIS...

Alla luce di quanto esposto, circa la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si evidenzia che, lo scrivente ha provveduto, comunque, al confronto dei grafici allegati ai titoli abilitativi, allegati alla relazione di stima in seno alla procedura esecutiva RGE 572/2013 presente in atti, ossia il Permesso di Costruire n. 98/2004 del 13/07/2004, rispetto a quanto rilevato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali, da cui sono emerse le seguenti difformità:

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 1

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione del muro divisorio tra la detta unità immobiliare e quella identificata con il subalterno 2;

Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

Si rileva la realizzazione di tamponature di chiusura di quota del piano in ragione di un porticato;

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 3

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non presenti nel titolo di riferimento e conseguente creazione di nuovi vani;

Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 5

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non presenti nel titolo di riferimento;

Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 7

Si rileva piena difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa realizzazione delle falde di copertura, in uno alla creazione di ambienti al di sotto delle dette falde di copertura, oltre la realizzazione di un terrazzo di pertinenza ad uso esclusivo della detta unità immobiliare;

Si rilevano difformità in termini di altezze interne, con conseguente aumento di volumetria;

Si rilevano difformità in termini di sagoma dell'impalcato di copertura e conseguente modifica dei prospetti.

Infine, si è avuto modo di rilevare la presenza di una tettoia, edificata sulla corte comune contraddistinta con il sub 9 (BCNC), la quale risulta essere completamente abusiva, pertanto da demolire.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



si rappresenta che, eventuali richieste di sanatoria richiederebbero una verifica della cosiddetta doppia conformità, nel senso che, le opere difformi per poter, eventualmente, ottenere sanatoria, dovranno essere conformi sia allo strumento urbanistico vigente all'epoca del rilascio del primo titolo edilizio, sia all'epoca della richiesta del titolo in sanatoria.

Appare evidente che, le opere così come realizzate non potranno mai rientrare in detta verifica, atteso che, la volumetria difforme risulta completamente eccedente quella massima consentita.

Pertanto, sarà necessario procedere alla demolizione delle opere costituenti la volumetria eccedente quella di progetto.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE ARROTONDATO euro 144'000,00

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

PORZIONE IMMOBILIARE 2

PORZIONE IMMOBILIARE 2: – piena ed intera proprietà di **Abitazione Civile** in corso di costruzione ubicato in Trentola Ducenta (CE) alla Via Lago Patria, piano T-1-2-3; confina con Fog. 5 P.Illa 5447 sub 9 a sud, con Fog. 5 P.Illa 5447 sub 9 a nord, con Fog. 5 P.Illa 5447 sub 9-1-3-5 ad ovest, con Fog. 5 P.Illa 5447 sub 9 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Trentola Ducenta (CE)** al **foglio 5, p.lla 5447, sub 2-4-6-8.**

Per quanto attiene alle difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale, risulta opportuno fare una precisazione. In particolare, il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, come già precedentemente evidenziato, risulta costituito da un fabbricato ancora in corso di costruzione.

Di tali unità immobiliari, benché già accatastate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, non essendo ultimate, non risultano ancora presenti nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta le relative visure planimetriche, pertanto, al momento, non risulta possibile procedere alla verifica circa l'esistenza o meno di eventuali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali di riferimento.

Relativamente alla verifica circa la regolarità edilizia ed urbanistica, a seguito di istanza inoltrata all'UTC del Comune di Trentola Ducenta (CE) tesa al rilascio di certificazione urbanistica circa le pratiche edilizie e/o eventuali varianti al Permesso di Costruire n. 98/04 rilasciato al sig. XXXXXXXXXXXXX in data 13/07/2004, a partire dall'anno 2015, ovvero l'anno di riferimento della certificazione rilasciata in seno alla procedura esecutiva RGE 572/2013, sino all'attualità, nonché eventuali richieste di condono ai sensi della L. 47/85 ed smi, il detto Ufficio Tecnico tanto certificava: *...OMISSIS...* "In riferimento alla richiesta in oggetto, da ricerche effettuate dal personale dipendente assegnato a questa Area, è stato riscontrato che i grafici allegati alla pratica PdC 98/04 del 13.07.2004 richiesta ed i documenti ad essa afferenti non sono presenti agli atti di ufficio. Si rileva copia del documento di rilascio del PdC n. 98/04. Tuttavia, considerato che l'Ente non è dotato di un archivio informatizzato di tutti gli atti pregressi, non si esclude che la documentazione richiesta possa essere ivi presente." *...OMISSIS...*

Alla luce di quanto esposto, circa la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si evidenzia che, lo scrivente ha provveduto, comunque, al confronto dei grafici allegati ai titoli abilitativi, allegati alla relazione di stima in seno alla procedura esecutiva RGE 572/2013 presente in atti, ossia il Permesso di Costruire n. 98/2004 del 13/07/2004, rispetto a quanto rilevato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali, da cui sono emerse le seguenti difformità:

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 2

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione del muro divisorio tra la detta unità immobiliare e quella identificata con il subalterno 1;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

Si rileva la realizzazione di tamponature di chiusura di quota del piano in ragione di un porticato.

 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 4

Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 6

Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 8

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa sagoma della rampa di accesso al piano seminterrato, rientrante tra i beni comuni identificati con il subalterno 9, nonché modifica di consistenza della stessa.

Infine, si è avuto modo di rilevare la presenza di una tettoia, edificata sulla corte comune contraddistinta con il sub 9 (BCNC), la quale risulta essere completamente abusiva, pertanto da demolire.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si rappresenta che, eventuali richieste di sanatoria richiederebbero una verifica della cosiddetta doppia conformità, nel senso che, le opere difformi per poter, eventualmente, ottenere sanatoria, dovranno essere conformi sia allo strumento urbanistico vigente all'epoca del rilascio del primo titolo edilizio, sia all'epoca della richiesta del titolo in sanatoria.

Appare evidente che, le opere così come realizzate non potranno mai rientrare in detta verifica, atteso che, la volumetria difforme risulta completamente eccedente quella massima consentita.

Pertanto, sarà necessario procedere alla demolizione delle opere costituenti la volumetria eccedente quella di progetto.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE ARROTONDATO euro 218'000,00

IPOTESI 2

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

PORZIONE IMMOBILIARE 1

PORZIONE IMMOBILIARE 1: – piena ed intera proprietà di **Abitazione Civile** in corso di costruzione ubicato in Trentola Ducenta (CE) alla Via Lago Patria, piano T-1-2-3; confina con Fog. 5 P.la 5447 sub 9 a sud, con Fog. 5 P.la 5447 sub 9 a nord, con Fog. 5 P.la 5447 sub 9-2-4-6 ad ovest, con Fog. 5 P.la 5447 sub 9 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Trentola Ducenta (CE)** al **foglio 5, p.la 5447, sub 1-3-5-7-8/C**.

Per quanto attiene alle difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale, risulta opportuno fare una precisazione. In particolare, il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, come già precedentemente evidenziato, risulta costituito da un fabbricato ancora in corso di costruzione.

Di tali unità immobiliari, benché già accatastate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, non essendo ultimate, non risultano ancora presenti nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta le relative visure planimetriche, pertanto, al momento, non risulta possibile procedere alla verifica circa



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



l'esistenza o meno di eventuali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali di riferimento. Relativamente alla verifica circa la regolarità edilizia ed urbanistica, a seguito di istanza inoltrata all'UTC del Comune di Trentola Ducenta (CE) tesa al rilascio di certificazione urbanistica circa le pratiche edilizie e/o eventuali varianti al Permesso di Costruire n. 98/04 rilasciato al sig. XXXXXXXXXXXXX in data 13/07/2004, a partire dall'anno 2015, ovvero l'anno di riferimento della certificazione rilasciata in seno alla procedura esecutiva RGE 572/2013, sino all'attualità, nonché eventuali richieste di condono ai sensi della L. 47/85 ed smi, il detto Ufficio Tecnico tanto certificava: ...OMISSIS... "In riferimento alla richiesta in oggetto, da ricerche effettuate dal personale dipendente assegnato a questa Area, è stato riscontrato che i grafici allegati alla pratica PdC 98/04 del 13.07.2004 richiesta ed i documenti ad essa afferenti non sono presenti agli atti di ufficio. Si rileva copia del documento di rilascio del PdC n. 98/04. Tuttavia, considerato che l'Ente non è dotato di un archivio informatizzato di tutti gli atti pregressi, non si esclude che la documentazione richiesta possa essere ivi presente." ...OMISSIS...

Alla luce di quanto esposto, circa la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si evidenzia che, lo scrivente ha provveduto, comunque, al confronto dei grafici allegati ai titoli abilitativi, allegati alla relazione di stima in seno alla procedura esecutiva RGE 572/2013 presente in atti, ossia il Permesso di Costruire n. 98/2004 del 13/07/2004, rispetto a quanto rilevato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali, da cui sono emerse le seguenti difformità:

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 1

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione del muro divisorio tra la detta unità immobiliare e quella identificata con il subalterno 2;

Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

Si rileva la realizzazione di tamponature di chiusura di quota del piano in ragione di un porticato;

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 3

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non presenti nel titolo di riferimento e conseguente creazione di nuovi vani;

Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 5

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature non presenti nel titolo di riferimento;

Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 7

Si rileva piena difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa realizzazione delle falde di copertura, in uno alla creazione di ambienti al di sotto delle dette falde di copertura, oltre la realizzazione di un terrazzo di pertinenza ad uso esclusivo della detta unità immobiliare;

Si rilevano difformità in termini di altezze interne, con conseguente aumento di volumetria;

Si rilevano difformità in termini di sagoma dell'impalcato di copertura e conseguente modifica dei prospetti.

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 8

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa sagoma della rampa di accesso al piano seminterrato, rientrante tra i beni comuni identificati con il



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



subalterno 9, nonché modifica di consistenza della stessa.

Infine, si è avuto modo di rilevare la presenza di una tettoia, edificata sulla corte comune contraddistinta con il sub 9 (BCNC), la quale risulta essere completamente abusiva, pertanto da demolire.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si rappresenta che, eventuali richieste di sanatoria richiederebbero una verifica della cosiddetta doppia conformità, nel senso che, le opere difformi per poter, eventualmente, ottenere sanatoria, dovranno essere conformi sia allo strumento urbanistico vigente all'epoca del rilascio del primo titolo edilizio, sia all'epoca della richiesta del titolo in sanatoria.

Appare evidente che, le opere così come realizzate non potranno mai rientrare in detta verifica, atteso che, la volumetria difforme risulta completamente eccedente quella massima consentita.

Pertanto, sarà necessario procedere alla demolizione delle opere costituenti la volumetria eccedente quella di progetto.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE ARROTONDATO euro 183'000,00

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

PORZIONE IMMOBILIARE 2

PORZIONE IMMOBILIARE 2: – piena ed intera proprietà di **Abitazione Civile** in corso di costruzione ubicato in Trentola Ducenta (CE) alla Via Lago Patria, piano T-1-2-3; confina con Fog. 5 P.Illa 5447 sub 9 a sud, con Fog. 5 P.Illa 5447 sub 9 a nord, con Fog. 5 P.Illa 5447 sub 9-1-3-5 ad ovest, con Fog. 5 P.Illa 5447 sub 9 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Trentola Ducenta (CE)** al **foglio 5, p.lla 5447, sub 2-4-6-8/B.**

Per quanto attiene alle difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale, risulta opportuno fare una precisazione. In particolare, il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, come già precedentemente evidenziato, risulta costituito da un fabbricato ancora in corso di costruzione.

Di tali unità immobiliari, benché già accatastate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, non essendo ultimate, non risultano ancora presenti nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Caserta le relative visure planimetriche, pertanto, al momento, non risulta possibile procedere alla verifica circa l'esistenza o meno di eventuali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali di riferimento.

Relativamente alla verifica circa la regolarità edilizia ed urbanistica, a seguito di istanza inoltrata all'UTC del Comune di Trentola Ducenta (CE) tesa al rilascio di certificazione urbanistica circa le pratiche edilizie e/o eventuali varianti al Permesso di Costruire n. 98/04 rilasciato al sig. XXXXXXXXXXXX in data 13/07/2004, a partire dall'anno 2015, ovvero l'anno di riferimento della certificazione rilasciata in seno alla procedura esecutiva RGE 572/2013, sino all'attualità, nonché eventuali richieste di condono ai sensi della L. 47/85 ed smi, il detto Ufficio Tecnico tanto certificava: *...OMISSIS... "In riferimento alla richiesta in oggetto, da ricerche effettuate dal personale dipendente assegnato a questa Area, è stato riscontrato che i grafici allegati alla pratica PdC 98/04 del 13.07.2004 richiesta ed i documenti ad essa afferenti non sono presenti agli atti di ufficio. Si rileva copia del documento di rilascio del PdC n. 98/04. Tuttavia, considerato che l'Ente non è dotato di un archivio informatizzato di tutti gli atti pregressi, non si esclude che la documentazione richiesta possa essere ivi presente." ...OMISSIS...*

Alla luce di quanto esposto, circa la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si evidenzia che, lo scrivente ha provveduto, comunque, al confronto dei grafici allegati ai titoli abilitativi, allegati alla relazione di stima in seno alla procedura esecutiva RGE 572/2013 presente in atti, ossia il Permesso di Costruire n. 98/2004 del 13/07/2004, rispetto a quanto rilevato dallo scrivente nel



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



corso delle operazioni peritali, da cui sono emerse le seguenti difformità:

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 2

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione del muro divisorio tra la detta unità immobiliare e quella identificata con il subalterno 1;

Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

Si rileva la realizzazione di tamponature di chiusura di quota del piano in ragione di un porticato.

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 4

Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 6

Si rilevano difformità relativamente ad una diversa sagoma dei balconi, nonché diversa sagoma dell'unità immobiliare, con variazione in termini di consistenza e quindi modifica dei prospetti;

1 FOG. 5 P.LLA 5447 SUB 8

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa sagoma della rampa di accesso al piano seminterrato, rientrante tra i beni comuni identificati con il subalterno 9, nonché modifica di consistenza della stessa.

Infine, si è avuto modo di rilevare la presenza di una tettoia, edificata sulla corte comune contraddistinta con il sub 9 (BCNC), la quale risulta essere completamente abusiva, pertanto da demolire.

Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, si rappresenta che, eventuali richieste di sanatoria richiederebbero una verifica della cosiddetta doppia conformità, nel senso che, le opere difformi per poter, eventualmente, ottenere sanatoria, dovranno essere conformi sia allo strumento urbanistico vigente all'epoca del rilascio del primo titolo edilizio, sia all'epoca della richiesta del titolo in sanatoria.

Appare evidente che, le opere così come realizzate non potranno mai rientrare in detta verifica, atteso che, la volumetria difforme risulta completamente eccedente quella massima consentita.

Pertanto, sarà necessario procedere alla demolizione delle opere costituenti la volumetria eccedente quella di progetto.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE ARROTONDATO euro 180'000,00

Teano lì 03/08/2022

L'Esperto Stimatore



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX



Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Si allega alla presente:

1. Verbale delle operazioni peritali;
2. Rilievo fotografico;
3. Elaborati grafici;
4. Ispezioni catastali;
5. Ispezioni ufficio RR.II;
6. Certificati UTC Comune di Trentola Ducenta;
7. Relazione di Consulenza Tecnica di cui alla Procedura Esecutiva RGE 572/2013 con allegati, relativamente ai beni censiti al NCEU del Comune di Trentola Ducenta (CE) al Foglio 5 P.lla 5447 sub 1-2-3-4-5-6-7-8.

RISPOSTA ALLE NOTE PRODOTTE DALLE PARTI COSTITUITE

Lo scrivente, così come disposto dall'On. Giudice ha provveduto ad inviare alle parti costituite in giudizio la Relazione Tecnica d'Ufficio, concedendo loro, così come da mandato, giorni 10 per l'invio di eventuali note critiche all'elaborato peritale. Successivamente, non si riceveva alcuna osservazione al presente elaborato peritale.

Teano (CE), lì 14 Settembre 2022

Il CTU

(ing. Flavio Toscano)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
Causa Civile R.G. 4584/2020 promossa da BANCA IFIS S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

