



MARIA CICCHITTI ARCHITETTO
VIA DE NOVELLIS 14, 66100 CHIETI
maria.cicchitti@archiworldpec.it
mcicchitti@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Procedura n. **2130/2018** R.G.A.C.

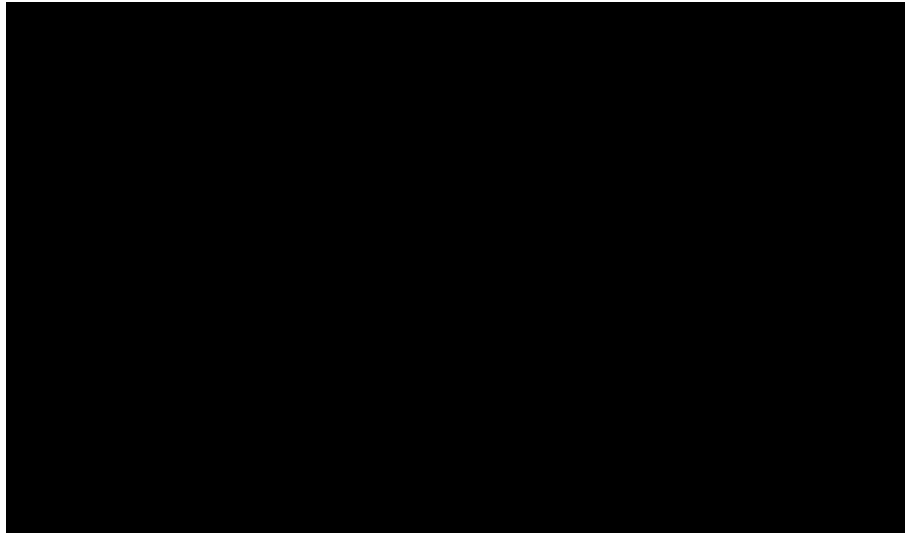
Giudice **Dott. Nicola VALLETTA**

Attore principale: UNICREDIT S.P.A.
Piazza Gae Aulenti 3, Tower A, 20154 Milano (MI)

Attore second.: SPV PROJECT 1904 s.r.l.
Via Vittorio Betteloni n. 2, Milano

Conv. principale: ***OMISSIS***

Conv. second.: ***OMISSIS***



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Chieti li 26.02.2021

Il C.T.U.
Arch. Maria Cicchitti



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice

Quesito.....	2
Attività peritali.....	3
Esame degli atti di causa.....	4
Descrizione e caratteristiche dei beni oggetto di causa.....	5
Le comunioni.....	5
Compendio A.....	7
Compendio B.....	11
Calcolo del valore dei compendi.....	15
Calcolo del valore della piena proprietà di ciascun immobile.....	15
Compendio A superfici e valori.....	16
Compendio B superfici e valori.....	21
Progetto divisionale.....	25
Progetto divisionale Compendio A.....	25
Progetto divisionale Compendio B.....	28
Conclusioni.....	31
Allegati.....	33

La sottoscritta arch. Maria Cicchitti, iscritta all'Ordine Architetti PPC della provincia di Chieti al n° 398 dal 1992, ed all'Albo C.T.U. del Tribunale di Chieti al n° 29/05 dal 2005, è stata nominata dal Sig. Giudice Dott. Nicola VALLETTA quale *Consulente tecnico d'ufficio*, nella procedura di rito civile monocratico iscritta al n. 2130/2018 ed incaricata di rispondere al seguente

Quesito

*Valutare se la quota del compendio oggetto di esecuzione forzata in danno di ***OMISSIS*** sia separabile in natura, valutando sia la consulenza resa nel procedimento esecutivo “de quo” sia consulenza stragiudiziale in atti; in caso di valutazione positiva, rediga progetto divisionale.*

Attività peritali

Le formalità di accettazione dell'incarico sono state espletate nell'Udienza del 23.09.2020.

L'inizio delle operazioni peritali, che era stato stabilito nella suddetta Udienza, il giorno 07.10.2020 alle ore 10.30 presso lo studio della scrivente, si è effettivamente svolto nella stessa data ed ora, ma in altro luogo, ovvero presso il cortile di uno degli immobili oggetto di causa, in Contrada Tella di Bucchianico (CH), al fine di ridurre il rischio di diffusione del contagio da Covid-19 e di dar corso ad una contestuale presa visione dei beni oggetto di causa. L'avviso dello spostamento del luogo delle operazioni peritali, era stato comunicato alle parti il 06.10.2020 tramite posta elettronica certificata.

Alla riunione hanno partecipato i Sig.ri:

- ***OMISSIS***;
- ***OMISSIS***;
- ***OMISSIS***;
- ***OMISSIS***;
- ***OMISSIS***. (All. 1)

La seconda riunione di consulenza tecnica d'ufficio si è svolta il giorno 30 dicembre 2020 alle ore 15.00, presso lo studio della scrivente, in Chieti alla Via R. De Novellis 14, previa convocazione PEC del 28.12.2020, al fine dell'esame dei caratteri urbanistici ed edilizi degli immobili che fanno parte del compendio oggetto di causa. Alla riunione hanno preso parte i CTP Geom. Umberto Giacchetti e Geom. Franco Nicolini (con studio in Chieti alla Via Mammarella 4, regolarmente nominato CTP il 7.10.2020, da ***OMISSIS***. (All. 2)

Al fine di svolgere un sopralluogo sui beni oggetto di causa, è stata convocata, con PEC del 7.01.2021, una terza riunione di CTU, che si è tenuta il giorno 8 gennaio 2021 alle ore 15.00, in Contrada Tella di Bucchianico, n. 37/38 e 26. Le operazioni tecniche d'ufficio si sono svolte alla presenza dei sig.ri ***OMISSIS***. (All. 3)

Il Sig. ***OMISSIS*** ha fatto inserire nel verbale di CTU del 08.01.2021, la richiesta di una proroga della consegna della CTU, al fine di avere il tempo necessario per dar corso ad un bonario componimento con i creditori, al momento in fase di svolgimento, comunicazione che è stata inoltrata all'attenzione della ██████████ il 10.01.2021, al fine di una valutazione.

A seguito di un importante e urgente impegno di natura familiare la scrivente CTU si è trovata a dover chiedere una proroga di quindici giorni della Relazione di consulenza tecnica d'ufficio, proroga che è stata accordata, con nuovo termine per l'invio alle parti della relazione di CTU il giorno 28.02.2021. (All.ti 4-5)

La scrivente ha avuto accesso al fascicolo cartaceo relativo alla procedura esecutiva

immobiliare rubricata al R.G.E. n. 3/2018, che ha dato origine alla presente causa, ed ha potuto esaminare la *Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio* redatta dall'arch. Anna De Simone e gli altri documenti che compongono il fascicolo. Ha esaminato inoltre la *Relazione tecnica sulla divisibilità di immobili siti in Contrada San Martino Tella del Comune di Bucchianico e progetto di divisione*, elaborato dal Consulente Tecnico di Parte Geom. Umberto Giacchetti ed allegato al fascicolo di causa.

Sulla scorta delle predette relazioni e sulla base dei sopralluoghi, dei rilievi metrici e fotografici, di ulteriore documentazione ritenuta necessaria, estratta dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio e dall'Ufficio tecnico del Comune di Bucchianico (All. 6), fatte le constatazioni del caso e quant'altro necessario, si è in grado di rispondere al quesito con la presente relazione.

Esame degli atti di causa

Con Decreto n. 238/2016 del 20.04.2016 il Sig. Giudice del Tribunale di Chieti ingiungeva al Sig. ***OMISSIS*** ed alla Sig.ra ***OMISSIS***, fideiussore, con vincolo solidale tra loro, il pagamento della somma di € 72.121,99, oltre ad interessi e spese di procedura. Il Decreto non è stato opposto ed è stato dichiarato esecutivo il giorno 11.01.2017. In data 06.04.2017, con R.G. 6162 R.P. 677, veniva iscritta ipoteca giudiziale sui beni di proprietà di ***OMISSIS***.

Nei giorni 14-21.12.2017 la Unicredit S.P.A. provvedeva a depositare l'Atto di Pignoramento immobiliare, che veniva trascritto presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Chieti, Servizio di pubblicità immobiliare il 31.01.2018 al R.G. 620 R.P. 1303. Ad esito del deposito, l'atto di citazione è stato notificato ai creditori iscritti e ai comproprietari nei giorni 12-15.03.2018. La procedura esecutiva immobiliare veniva rubricata al n. R.G.E. 3/2018.

Si fa presente che il suddetto Atto di pignoramento e la relativa Trascrizione, non riportano la porzione di Fabbricato corrispondente al magazzino, catastalmente identificato al fg. 21 p.IIa 4083 sub 6, che quindi a tutt'oggi non risulta pignorato. Ne consegue che tale bene non è oggetto della presente causa.

Il Perito estimatore nominato dal Tribunale, Arch. Anna De Simone, provvedeva a redigere una Relazione di C.T.U. sulle quote pignorate (il 28.05.2018), componendo tre lotti:

- Lotto 1 comproprietà pari a $\frac{1}{4}$ di fabbricato bifamiliare, sito in contrada Tella di Bucchianico n. 37/38, prezzo a base d'asta pari a € 57.294,00;
- Lotto 2 Quota pari a $\frac{1}{2}$ di usufrutto su immobile in Contrada Tella di Bucchianico

26 e su annessi rustici, prezzo a base d'asta pari a € 82.430,00;

- Lotto 3 quota pari a $\frac{1}{4}$ di fabbricato e due ruderi, siti in contrada Tella di Bucchianico, e dell'adiacente terreno della superficie complessiva di 84.535 mq; quota pari a $\frac{1}{2}$ di usufrutto di terreni siti in Contrada Tella di Bucchianico della superficie complessiva di 57.695 mq, prezzo a base d'asta pari a € 83.560,00.

Si precisa che, nell'Atto di citazione, l'avv. Pierluigi Maria Tenaglia riporta che il CTU aveva depositato, presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, oltre alla relazione di CTU, un supplemento di perizia. Di tale supplemento di perizia non c'è traccia nel fascicolo cartaceo consultato dalla scrivente, per cui si procederà assumendo come base i documenti ufficiali presenti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

Il G.E. Dr. Cozzolino, con provvedimento del 07.09.2018, ritenuto che emergesse la non comoda divisibilità degli immobili, dalla relazione di consulenza, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 600 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c., disponeva integrarsi il contraddittorio mediante notifica a tutti gli interessati per poi procedersi alla divisione del compendio di beni immobili pro indiviso, da cui scaturiva l'odierno giudizio di cognizione divisionale.

Il 06.11.2018 l'UNICREDIT S.P.A. citava i sig.ri: *****OMISSIS*****

Tribunale di Chieti nell'Udienza del 06.02.2019 al fine di disporre la divisione giudiziale degli immobili pignorati.

In data 14.01.2019 si costituivano i Sig.ri *****OMISSIS*****, per chiedere la separazione in natura della quota spettante al debitore, sulla scorta delle considerazioni contenute nella relazione tecnica stragiudiziale, redatta dal Geom. Umberto Giacchetti e depositata, come allegato, all'atto di comparsa costituzione e risposta.

Nei giorni successivi, si costituivano:

*****OMISSIS***** sig.ri *****OMISSIS*****. La Manifatture 7 Bell produceva una istanza di intervento.

Descrizione e caratteristiche dei beni oggetto di causa

Per la descrizione e caratteristiche dei beni oggetto di causa, si fa riferimento ai dati riportati nella Relazione di CTU dell'arch. Anna De Simone e relativa alla esecuzione immobiliare n. 3/2018, integrati dai dati raccolti dalla scrivente ed alla documentazione fotografica. (All. 7)

Le comunioni

Al fine di rispondere correttamente al quesito si deve tener conto del fatto che i beni

oggetto di causa fanno parte di due diverse comunioni: una di natura ereditaria, l'altra di natura ordinaria, e che dovrà procedersi, nel caso sia realizzabile la divisione in natura, all'approntamento di due progetti divisionali, in applicazione del principio per il quale, quando i beni in comune provengono da titoli diversi, non si realizza un'unica comunione, ma tante comunioni quanti sono i titoli di provenienza: alla pluralità di titoli corrisponde una pluralità di masse, ciascuna delle quali costituisce un'entità patrimoniale a sé stante¹.

La comunione di natura ereditaria è composta dalla comproprietà, per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, dei beni pervenuti ai ***OMISSIS*** in virtù dell'Atto di Successione in morte di ***OMISSIS***.

La comunione di natura ordinaria è composta dai beni originariamente acquisiti da ***OMISSIS*** in comproprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, con Atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Ciampoli, il 30 giugno 1983, rep. 27366, trascritto il 30.07.1983 al RP n. 8887 e RG n. 10116.

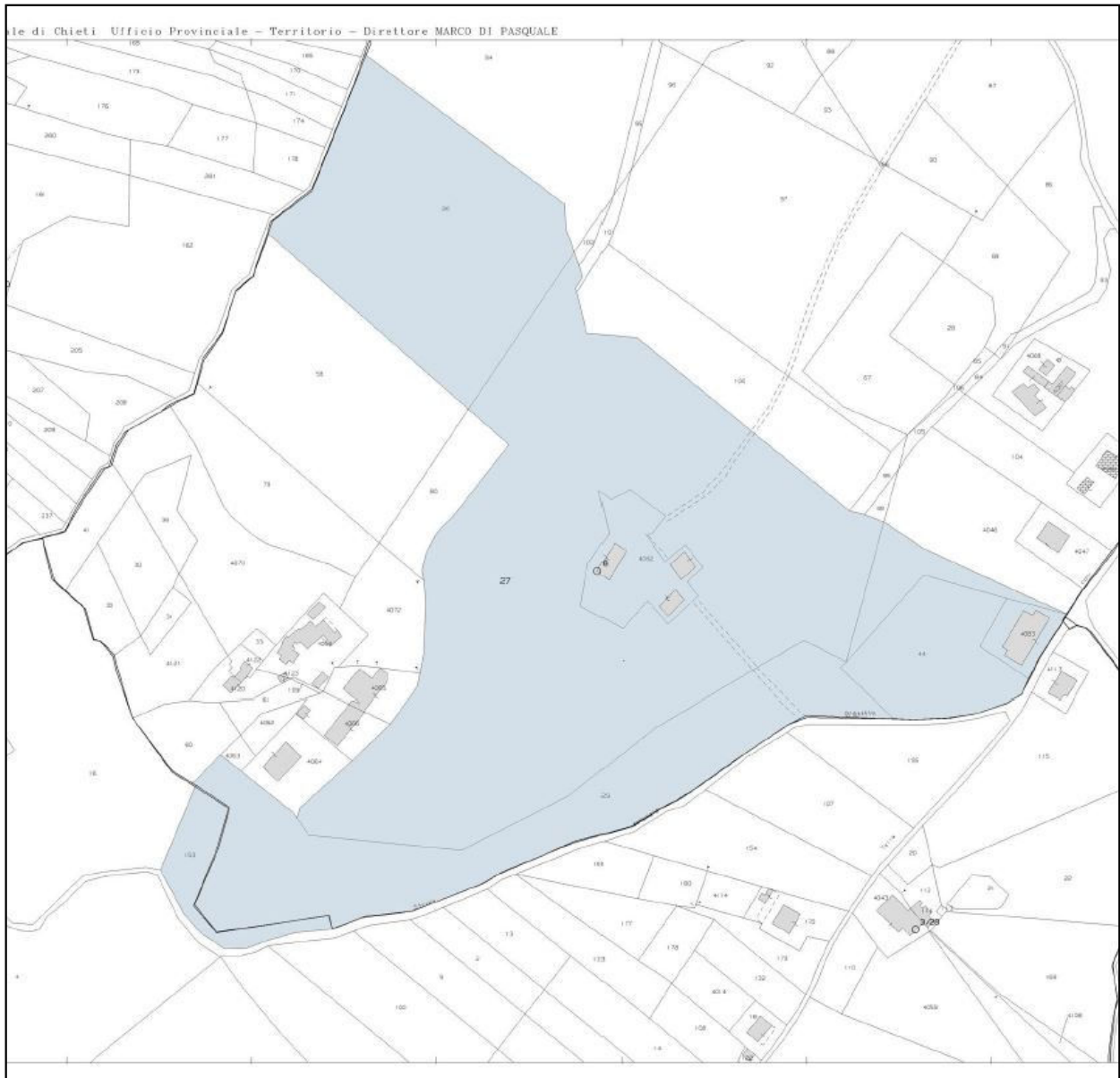
Successivamente il convenuto principale, ***OMISSIS***, ha trasferito la nuda proprietà della porzione di $\frac{1}{2}$ dei beni, al ***OMISSIS***, con Atto di donazione a rogito notaio Giovanni De Matteis, trascrizione n. 12194/15389 del 21.10.2014².

Tenendo conto delle due diverse comunioni, i beni oggetto di causa saranno in appresso raggruppati in due compendi, denominati Compendio A, composto dai beni in comunione ereditaria, e Compendio B, composto dai beni in comunione ordinaria.

¹ Cass. 21 maggio 1979, n. 2937, in *Riv. not.*, 1979, p. 1494; Cass. 8 maggio 1981, n. 3014, in *Vita not.*, 1981, 223; Cass. 30 marzo 1985, n. 2231.

² Come riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo della esecuzione immobiliare n. 3/2018.

Compendio A



Descrizione dei beni (all.ti 8 – 21 estratto di mappa e visure)

Il Compendio A è formato dai seguenti immobili, intestati in comproprietà, per la quota di $\frac{1}{4}$, ai ***OMISSIS***:

A.1) Porzione di fabbricato bifamiliare sito in Contrada Tella n. 37/38, Bucchianico (CH), costituito a sua volta da due abitazioni al piano terra, ciascuna con porzione di locale al piano primo sottotetto, e, al piano seminterrato, da due autorimesse e da un magazzino; il tutto con diritto alla corte di pertinenza comune.

Come già riferito al paragrafo precedente, dal compendio è escluso il magazzino posto al piano seminterrato (identificato catastalmente col subalterno 6, fg. 21 p.lla 4083) poiché tale immobile non è stato pignorato nella procedura esecutiva immobiliare che

ha dato origine al presente contenzioso, né trascritto.

In particolare la porzione di fabbricato è formata da:

- **A.1.1 Abitazione al piano terra, primo sottotetto e seminterrato**, Contrada Tella n. 38, Bucchianico (CH), posta sul lato sinistro del fabbricato per chi proviene dalla viabilità comunale, composta da ingresso, vano scala, cucina/pranzo e ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, bagno e guardaroba, oltre ad un terrazzo e balcone; al primo piano porzione di locale sottotetto attualmente indiviso, con un balconcino; al piano seminterrato vano scala e locale caldaia con accesso autonomo, il tutto identificato catastalmente col Fg. 21, p.la 4083, sub 2, cat. A/3, cl. 3, 6 vani, sup. cat. 140 mq 133 mq, r. € 402,84;
- **A.1.2 Abitazione al piano terra e primo sottotetto**, Contrada Tella n. 37, Bucchianico (CH), posta sul lato destro del fabbricato per chi proviene dalla viabilità comunale, composta da cucina/pranzo con camino e ripostiglio, corridoio, tre camere da letto, bagno e disimpegno, oltre ad un terrazzo e balcone, e, al primo piano, porzione di locale sottotetto attualmente indiviso, a cui si accede da una scala esterna, oltre ad un balconcino, il tutto identificato catastalmente col Fg. 21, p.la 4083, sub 3, cat. A/3, cl. 3, 6 vani, sup. cat. 154 mq 139 mq, r. € 402,84;
- **A.1.3 Rimessa al piano seminterrato**, composta da un unico locale, identificata catastalmente col Fg. 21, p.la 4083, sub 4, cat. C/6, cl. 1, cons. 58 mq, sup. cat. 65 mq, r. € 89,86;
- **A.1.4 Rimessa al piano seminterrato**, composta da un unico locale, identificata catastalmente col Fg. 21, p.la 4083, sub 5, cat. C/6, cl. 1, cons. 58 mq, sup. cat. 66 mq, r. € 89,86;
- **A.1.5 Magazzino**, composto da tre vani, ripostiglio e bagno, in catasto fabbricati al Fg. 21, p.la 4083, sub 7, cat. C/2, cl. 1, cons 103 mq, sup. cat. 124 mq, r. € 159,59;

A.2) Fabbricati rurali siti in Contrada Tella, Bucchianico (CH), identificati catastalmente con:

- **A.2.1 Fabbricato** ad un solo piano destinato a magazzino/**deposito** Fg. 21, p.la 4082, sub 4, cat. C/2, cl. 1, cons. 80 mq, sup.cat. 102 mq, r. 123,95;
- **A.2.2 Rudere** Fg. 21, p.la 4082, sub 2, classificato unità collabente;
- **A.2.3 Rudere** Fg. 21, p.la 4082, sub 3, classificato unità collabente;

I tre fabbricati hanno diritto alla corte comune di cui al subalterno 1.

A.3) Terreno agricolo³ sito in Contrada Tella, Bucchianico (CH), avente coltivazioni a vigneto, uliveto, seminativo arborato e bosco, della superficie catastale complessiva di 84.535 mq, identificato al Catasto Terreni del comune di Bucchianico con le seguenti

³ Con riferimento al Certificato di destinazione Urbanistica allegato alla Relazione di Stima.

particelle:

- **A.3.1** Fg. 21, p.lla 44, porz. AA, uliveto, cl. 2, ha 0.45.12, r.d. € 12,82, r.a. € 12,82;
- Fg. 21, p.lla 44, porz. AB, vigneto, cl. 1, ha 0.01.38, r.d. € 2,07, r.a. € 0,89;
- **A.3.2** Fg. 21, p.lla 26, bosco alto, cl. 2, ha 1.64.30, r.d. € 29,70, r.a. € 7,64;
- **A.3.3** Fg. 21, p.lla 27, porz. A, vigneto, cl. 1, ha 1.07.40, r.d. € 160,86, r.a. € 69,33;
- Fg. 21, p.lla 27, porz. B, semin. arbor., cl.2, ha 3.36.75, r.d. € 191,31, r.a. € 191,31;
- **A.3.4** Fg. 21, p.lla 29, porz. A, semin. arbor., cl. 3, ha 1.10.29, r.d. € 42,72, r.a. € 54,11;
- Fg. 21, p.lla 29, porz. B, vigneto, cl. 2, ha 0.59.81, r.d. € 58,69, r.a. € 38,61;
- **A.3.5** Fg. 28, p.lla 153, seminativo, cl. 3, ha 0.20.30, r.d. € 5,24, r.a. € 9,96;

Il suddetto terreno è attraversato dalla strada comunale "Contrada San Martino Tella".

Notizie urbanistiche relative al fabbricato bifamiliare

In relazione alla legittimità urbanistica ed edilizia del fabbricato bifamiliare, descritto al paragrafo A.1), si riferisce che l'edificio è stato inizialmente autorizzato con Licenza edilizia n. 89/1977 rilasciata il 20.10.1977 dal Comune di Bucchianico a nome di *****OMISSIS*****, provvedimento che è stato successivamente sostituito con la **Concessione edilizia n. 14/1978** rilasciata il 30.12.1978 dal Comune di Bucchianico a nome *****OMISSIS*****. (Al. 22)

L'edificio non risulta provvisto del certificato di agibilità / abitabilità.

Dal confronto dello stato di fatto (Al.23) con i documenti tecnici allegati alla suddetta Concessione edilizia 14/78, emerge che **il fabbricato è difforme rispetto al provvedimento edilizio di autorizzazione, sia sul piano urbanistico che edilizio, in quanto è stato costruito con un'altezza maggiore rispetto a quanto consentito (7.5 ml)**, cosa che ha comportato anche la modifica dei prospetti e della copertura dell'edificio. In difformità sono anche stati realizzati due balconcini, posti sui fronti laterali del primo piano sottotetto.

Ulteriore maggiore superficie e volumetria non autorizzata, è stata ottenuta utilizzando come autorimessa e magazzino, il vano tecnico esistente tra l'abitazione ed il muro anteriore controterra, che, tra l'altro, è stato costruito con forma diversa e dimensione maggiore rispetto alla suddetta Concessione edilizia.

Inoltre la scala esterna di accesso al sottotetto, in cemento armato, ha una posizione non regolamentare rispetto alle distanze legali dai confini (5 metri, come riportato nella suddetta Concessione edilizia), ed infatti la scala esterna non risulta essere stata autorizzata con alcun provvedimento edilizio, né che sia stata oggetto di deposito del calcolo delle strutture in cemento armato, presso il competente Ufficio Sismico della Provincia di Chieti.

Ne consegue che il suddetto fabbricato è irregolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, poiché presenta un incremento di cubatura non autorizzato. Tale incremento non è sanabile sulla base della normativa vigente, che richiede la conformità dell'edificio alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della presentazione della Concessione edilizia sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (art. 36 DPR 380/2001).

I futuri proprietari dovranno pertanto dar corso ad una procedura di regolarizzazione edilizia che comprende il ripristino di quanto assentito con la Concessione edilizia del 1978, laddove ciò risulti tecnicamente possibile senza arrecare danno o pregiudizio all'intero edificio, previa apposita valutazione strutturale non espletabile in questa sede e da attribuirsi a professionisti specializzati in materia. Nella procedura di regolarizzazione edilizia deve essere compresa anche la messa in pristino del vano tecnico esistente tra la casa ed il muro controterra anteriore, la demolizione della scala esterna in cemento armato, la divisione in due residenze dell'abitazione originariamente autorizzata, la realizzazione di una scala interna per accesso al sottotetto dell'unità immobiliare indicata al punto A.1.2.

In considerazione di quanto sopra sarà applicata una decurtazione sul valore di stima dei suddetti immobili, che tenga conto delle spese da sostenere sia per la regolarizzazione urbanistica, sia per i nuovi accatastamenti degli stessi beni.

Notizie urbanistiche relative al magazzino ed ai ruderi

Non risultano presenti presso l'archivio del Comune di Bucchianico Concessioni edilizie, Licenze edilizie o Concessioni in sanatoria relative agli immobili indicati ai punti A.2.1 A.2.2 A.2.3, deposito e ruderi. Tali fabbricati possono essere considerati legittimi, poiché è verosimile che i suddetti immobili siano stati realizzati in zona agricola anteriormente al 1° settembre 1967, ovvero nel periodo in cui era in vigore la legge 1150/1942, che prevedeva l'obbligo di richiedere la licenza edilizia per i soli interventi edilizi localizzati all'interno dei centri abitati, e non per gli edifici in zona agricola.

Compendio B



Descrizione degli immobili (all.ti 24 – 34 estratti di mappa e visure)

È composto da fabbricati e terreni, la cui proprietà è divisa in: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, intestata a *****OMISSIS*****, nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ intestata a *****OMISSIS***** e diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ intestata a *****OMISSIS*****. Il compendio è formato da:

B.1) Fabbricato destinato ad abitazione al piano terra e primo, in Contrada Tella n. 43 Bucchianico (CH) composto, al piano terra, da quattro vani destinati a magazzino e depositi con piccolo servizio igienico, con una ampia tettoia esterna, e al primo piano da una abitazione alla quale si accede da una scala esterna con terrazzino, formata da

ingresso, cinque camere, cucina non abitabile con ripostiglio e scala di accesso al sottotetto non abitabile, disimpegno e bagno, il tutto identificato catastalmente col Fg. 28, p.lla 4122, sub 3, cat. A/3, cl. 2, 7,5 vani, sup. cat. 202 mq 198 mq, r. € 426,08;

B.2) Annessi rustici composti da quattro fabbricati distinti: rimessa macchine agricole, rimessa attrezzi agricoli/stalla, deposito prodotti agricoli/pollaio, stalla, tutti identificati in CF del comune di Bucchianico col Fg. 28, p.lla 4122, sub 2, cat. D/10, rendita € 5.456,00; in particolare gli annessi agricoli sono costituiti da:

- **B.2.1 La rimessa macchine agricole** è posta affianco all'abitazione, presenta un unico vano ed è realizzata con pareti in blocchetti di calcestruzzo, delle quali una controterra, e copertura piana in laterocemento.
- **B.2.2 La rimessa attrezzi agricoli/stalla** è composta da tre vani, che realizzano volumi affiancati di diversa altezza e modalità costruttiva: una tettoia aperta su due lati, realizzata con pali prefabbricati in c.a. e con copertura inclinata in lamiera su travi metalliche e due vani in struttura mista mattoni/forati, con copertura inclinata in lamiera su travi metalliche.
- **B.2.3 Il deposito prodotti agricoli/pollaio** è composto da una tettoia per la conservazione del fieno e da un vano chiuso destinato a pollaio.
- **B.2.4 La stalla** è composta da un unico vano con partizioni interne per l'allevamento di vitelli. È realizzata con una struttura in c.a. e tamponatura in blocchi di cemento, copertura piana in laterocemento.

B.3) Terreno agricolo⁴ sito in Contrada San Martino Tella di Bucchianico, della superficie catastale complessiva di 50.035 mq, coltivato a vigneto e seminativo arborato, identificato al CT del Comune di Bucchianico con le seguenti particelle:

- **B.3.1** Fg. 28, p.lla 43, porz. A, vigneto, cl. 1, ha 0.98.30, r.d. € 147,23, r.a. € 63,46;
- Fg. 28, p.lla 43, porz. B, semin. arbor., cl. 2, ha 1.80.70, r.d. € 102,66, r.a. € 102,66;
- Fg. 28, p.lla 43, porz. C, semin. arbor., cl. 2, ha 0.53.45, r.d. € 30,37, r.a. € 30,37;
- Fg. 28, p.lla 43, porz. D, vigneto, cl. 1, ha 1.27.00, r.d. € 190,21, r.a. € 81,99;
- **B.3.2** Fg. 28, p.lla 44, uliveto, cl. 2, ha 0.04.50, r.d. € 1,28, r.a. € 1,28;
- **B.3.3** Fg. 28, p.lla 45, porz. AA, semin. arbor., cl. 2, ha 0.08.16, r.d. € 4,64, r.a. € 4,64;
- Fg. 28, p.lla 45, porz. AB, vigneto, cl. 1, ha 0.02.04, r.d. € 3,06, r.a. € 1,32;
- **B.3.4** Fg. 28, p.lla 46, porz. AA, semin. arbor., cl. 2, ha 0.07.20, r.d. € 4,09, r.a. € 4,09;
- Fg. 28, p.lla 46, porz. AB, vigneto, cl. 1, ha 0.19.00 r.d. € 28,46, r.a. € 12,27;

⁴ Con riferimento al Certificato di destinazione Urbanistica allegato alla Relazione di Stima.

B.4) Terreno agricolo sito in Contrada San Martino Tella di Bucchianico, coltivato a seminativo irriguo, della superficie catastale complessiva di 7.660 mq identificato al CT del Comune di Bucchianico:

- **B.4.1** Fg. 22, p.IIa 82, semin. irrig., cl. 1, ha 0.67.80, r.d. € 43,77, r.a. € 43,77;
- **B.4.2** Fg. 22, p.IIa 4022, semin. irrig., cl. 1, ha 0.00.55, r.d. € 0,36, r.a. € 0,36;
- **B.4.3** Fg. 22, p.IIa 4023, semin. irrig., cl. 1, ha 0.08.25, r.d. € 5,33, r.a. € 5,33;



Notizie urbanistiche

In relazione alla legittimità urbanistica ed edilizia dei fabbricati descritti al paragrafo B.1 e B.2, si riferisce che:

- Il fabbricato B.1 destinato ad abitazione è da intendersi legittimo, poiché è verosimile, date le notizie riportate nella Relazione di CTU dell'esecuzione immobiliare n. 3/2018, che sia stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, in zona agricola, nel

periodo in cui era in vigore la legge 1150/1942, la quale prevedeva l'obbligo di richiedere la licenza edilizia solo per gli interventi sui fabbricati localizzati all'interno dei centri abitati e non per gli interventi su edifici localizzati in zona agricola, come è il caso del suddetto fabbricato.

- La rimessa macchine agricole B.2.1 non è legittima né sanabile, poiché pur essendo stata autorizzata con la **Concessione edilizia n. 73/1984 del 27.08.1984**, tuttavia è stata realizzata ad una distanza difforme da quanto autorizzato con la suddetta Concessione edilizia, che ne prevedeva la realizzazione in aderenza al predetto fabbricato destinato ad abitazione. (all. 35)

- La rimessa attrezzi agricoli/stalla B.2.2 non è legittima né sanabile, poiché non risulta che la sua costruzione sia stata autorizzata da alcun provvedimento edilizio o condono, carenza verificata sia dalla CTU dell'esecuzione immobiliare sia dalla scrivente a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bucchianico il 14.01.2021.

- Il deposito prodotti agricoli/pollai B.2.3 non è legittimo né sanabile, poiché non risulta che la sua costruzione sia stata autorizzata da alcun provvedimento edilizio o condono.

- La stalla B.2.4 è legittima, poiché stata realizzata a seguito della **Concessione edilizia n. 25/1987** e delle successive **Concessioni edilizie in variante n. 48/1985 e n. 15/1986**, e la realizzazione è conforme al progetto autorizzato. Il fabbricato è dotato del **Certificato di Agibilità del 27.08.1987**.

I futuri proprietari dovranno pertanto dar corso ad una procedura di regolarizzazione edilizia che comprende la rimessa in pristino della rimessa macchine agricole, come da progetto approvato con C.E. 73/1984, mentre la rimessa attrezzi agricoli ed il deposito prodotti agricoli/pollai dovranno essere demoliti, laddove ciò risulti tecnicamente possibile senza arrecare danno o pregiudizio agli edifici vicini, previa apposita valutazione strutturale non espletabile in questa sede e da attribuirsi a professionisti specializzati in materia.

In considerazione di quanto sopra sarà applicata una decurtazione sul valore di stima della Rimessa macchine, della Rimessa attrezzi e del Deposito prodotti agricoli, che tenga conto delle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli stessi beni.

Calcolo del valore dei compensi

Si procede, in appresso, alla valutazione dei beni oggetto di causa.

Calcolo del valore della piena proprietà di ciascun immobile

alla data della presente consulenza tecnica d'ufficio, in considerazione delle scarse dinamiche economiche che hanno investito il territorio rurale di Bucchianico negli ultimi anni e che non hanno prodotto modifiche significative nei valori degli immobili, i prezzi unitari, stimati dalla CTU della esecuzione immobiliare n. 3/2018, possono ritenersi congrui.

Per la stima dei beni oggetto di causa, saranno applicati i seguenti prezzi unitari, desunti dalla predetta Relazione:

- Abitazioni magazzini e autorimesse	500 €/mq
- Fabbricato destinato a magazzino/deposito	100 €/mq
- Unità collabenti (ruveri)	50 €/mq
- Rimessa macchine agricole	180 €/mq
- Rimessa attrezzi agricoli /stalla	150 €/mq
- Deposito prodotti agricoli	80 €/mq
- Stalla bovini	250 €/mq

Tuttavia, come già riferito in precedenza, ai suddetti valori dovrà applicarsi una decurtazione in considerazione delle spese da sostenere per il ripristino dello stato di legittimità negli edifici in cui si sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

- per la Porzione di fabbricato bifamiliare (Fg. 21 p.lla 483 sub 2, 3, 4, 5, 7) si considera una decurtazione pari al 25% del valore degli immobili che compongono il fabbricato, al fine di tener conto delle importanti spese relative alle attività che dovranno essere messe in campo per il ripristino delle parti del fabbricato attualmente illegittime;
- per la Rimessa macchine agricole (Fg. 28 p.lla 4122, sub 2) si considera una decurtazione del 15% del valore, al fine della messa in pristino del fabbricato, come da Licenza edilizia del 1984;
- per la Rimessa attrezzi ed il Deposito (Fg. 28 p.lla 4122, sub 2) si considera una decurtazione del 30% in relazione alla loro non sanabilità.

Si procederà, in appresso, al ricalcolo del valore di ciascun immobile catastalmente individuato, al fine di rendere più agevole la composizione dei progetti divisionali.

Compendio A superfici e valori



Calcolo delle superfici ragguagliate⁵ e del valore della piena proprietà di ciascun immobile che forma il compendio.

A.1 Porzione di fabbricato bifamiliare

A.1.1 ABITAZIONE Fg.21, p.IIa 4083, sub 2			
Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguaglio	Sup. ragguagliata mq
Appartamento PT	121,70	100%	121,70
Terrazzo e balcone	84,00+15,50 = 99,50	30% fino a 25 mq 10% oltre	7,50 + 7,45= 14,95
Locale sottotetto 1°P	121,70-10,50 (vano scala) =111,20	50%	55,60
Balcone sottotetto	5,00	50*30=15%	0,75
Centrale termica	9,05	25%	2,26
Disimpegno seminterrato	9,15	25%	2,28
		SOMMANO	156,89 ≈ 157,00
Valore della piena proprietà			mq 157,00 x 500,00 €/mq = € 78.500,00
Decurtazione del 25% relativa alle difformità riscontrate			€ 78.500,00*0,75 = € 58.875,00
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1			€ 58.875,00

⁵ Per il calcolo delle superfici si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" Agenzia del Territorio. Le superfici sono arrotondate al mq per eccesso o per difetto.

A.1.2 ABITAZIONE Fg.21, p.IIa 4083, sub 3

Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata mq
Appartamento PT	109,90	100%	109,90
Terrazzo balcone e scala	79,00+14,10+19,20= 112,30	30% fino a 25 mq 10% oltre	7,50 + 8,73= 16,23
Locale sottotetto non comunicante	109,90	25%	27,47
Balcone sottotetto	5,00	50*30=15%	0,75
Centrale termica	9,05	25%	2,26
		SOMMANO	154,35 ≈ 154,00
Valore della piena proprietà			mq 154,00 x 500,00 €/mq = € 77.000,00
Decurtazione del 25% relativa alle difformità riscontrate			€ 77.000,00*0,75 = 57.750,00
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1			€ 57.750,00

A.1.3 AUTORIMESSA Fg.21, p.IIa 4083, sub 4

Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata mq
Rimessa P. Semint.	62,20	60%	37,32
		SOMMANO	37,32 ≈ 37,00
Valore della piena proprietà			mq 37,00 x 500,00 €/mq = € 18.500,00
Decurtazione del 25% relativa alle difformità riscontrate			€ 18.500,00*0,75 = 13.875,00
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1			€ 13.875,00

A.1.4 AUTORIMESSA Fg.21, p.IIa 4083, sub 5

Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata mq
Rimessa P. Semint.	67,10	50%	33,55
		SOMMANO	33,55 ≈ 34,00
Valore della piena proprietà			mq 34,00 x 500,00 €/mq = € 17.000,00
Decurtazione del 25% relativa alle difformità riscontrate			€ 17.000,00*0,75 = 12.750,00
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1			€ 12.750,00

A.1.5 MAGAZZINO Fg.21, p.IIa 4083, sub 7			
Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata mq
Magazzino P. Semint.	121,82	20%	24,37
		SOMMANO	24,37 ≈ 24,00
Valore della piena proprietà			mq 24,00 x 500,00 €/mq = € 12.000,00
Decurtazione del 25% relativa alle difformità riscontrate			€ 12.000,00*0,75 = 9.000,00
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1			€ 9.000,00

A.2 Deposito e Ruderì

A.2.1 DEPOSITO Fg.21, p.IIa 4082, sub 2			
Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata mq
Deposito PT	102,00	100%	102,00
		SOMMANO	102,00
Valore della piena proprietà			mq 102,00 x 100,00 €/mq = € 10.200,00
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1			€ 10.200,00

A.2.2 RUDERE Fg.21, p.IIa 4082, sub 3			
Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata mq
Rudere	161,00	100%	161,00
		SOMMANO	161,00
Valore della piena proprietà			mq 161,00 x 50,00 €/mq = € 8.050,00
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1			€ 8.050,00

A.2.3 RUDERE Fg.21, p.IIa 4082, sub 4			
Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata mq
Rudere	94,00	100%	94,00
		SOMMANO	94,00
Valore della piena proprietà			mq 94,00 x 50,00 €/mq = € 4.700,00
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1			€ 4.700,00

A.3 Terreno agricolo

Le coltivazioni attualmente presenti nel terreno agricolo non coincidono perfettamente con quanto riportato nelle visure catastali, sia in relazione al tipo di coltura sia in relazione alle superfici. Tale circostanza è stata anche evidenziata dal Geom. Giacchetti nella *Relazione tecnica* allegata agli atti. Poiché il tipo di coltivazione incide sulla stima dei terreni, nella presente valutazione si terrà conto delle colture effettivamente esistenti sulle particelle oggetto di causa e delle loro superfici rilevabili anche dalle foto satellitari. Le coltivazioni che sono state modificate riguardano tre particelle, la cui tipologia e consistenza è evidenziata in neretto:

- **A.3.1** ~~Fg. 21, p.lla 44, porz. AA, uliveto, cl. 2, ha 0.45.12;~~
- ~~Fg. 21, p.lla 44, porz. AA, uliveto, cl. 2, ha 0.20.10;~~
- ~~Fg. 21, p.lla 44, porz. AB, vigneto, cl. 1, ha 0.01.38;~~
- ~~Fg. 21, p.lla 44, porz. AB, **semin. arbor.**, cl. 1, **ha 0.26.40;**~~

- **A.3.3** Fg. 21, p.lla 27, porz. A, vigneto, cl. 1, ha 1.07.40;
- ~~Fg. 21, p.lla 27, porz. B, **semin. arbor.**, cl.2, ha 3.36.75;~~
- Fg. 21, p.lla 27, porz. B, **semin. arbor.**, cl.2, **ha 2.79.82;**
- Fg. 21, p.lla 27, **porz. C, uliveto**, cl.2, **ha 0.56.93;**

- **A.3.4** ~~Fg. 21, p.lla 29, porz. A, **semin. arbor.**, cl. 3, ha 1.10.29;~~
- Fg. 21, p.lla 29, porz. A, **semin. arbor.**, cl. 3, **ha 1.52.10;**
- ~~Fg. 21, p.lla 29, porz. B, vigneto, cl. 2, ha 0.59.81;~~
- Fg. 21, p.lla 29, porz. B, **uliveto**, cl. 2, **ha 0.18.00;**

A.3 TERRENO AGRICOLO						
Num.	Foglio	P.lla	Tipologia	Sup. mq	Valutazione €	Valore terreno €
A.3.1	21	44 AA	uliveto	2010	2,10	4.221,00
		44 AB	semin. arbor.	2640	1,50	3.960,00
A.3.2	21	26	bosco alto	16.430	0,70	11.501,00
A.3.3	21	27 A	vigneto	10.740	3,30	35.442,00
		27 B	semin. arbor.	27.982	1,50	41.973,00
		27 C	uliveto	5.693	2,10	11.955,30
A.3.4	21	29 A	semin. arbor.	15.210	1,50	22.815,00
		29 B	uliveto	1.800	2.10	3.780,00
A.3.5	28	153	seminativo	2.030	1,50	3.045,00
			SOMMANO	mq 84.535		€ 138.692,30

Valore complessivo del Compendio A

COMPENDIO A – VALORE COMPLESSIVO					
Descrizione		Superf. lorda mq	Valore €/mq	Decurtazione	Valore €
A.1.1 Abitazione	CF Fg.21, p.lla 4083, sub 2	157,00	500,00	25%	58.875,00
A.1.2 Abitazione	CF Fg.21, p.lla 4083, sub 3	154,00	500,00	25%	57.750,00
A.1.3 Autorimessa	CF Fg.21, p.lla 4083, sub 4	37,00	500,00	25%	13.875,00
A.1.4 Autorimessa	CF Fg.21, p.lla 4083, sub 5	34,00	500,00	25%	12.750,00
A.1.5 Magazzino	CF Fg.21, p.lla 4083, sub 7	24,00	500,00	25%	9.000,00
A.2.1 Deposito	CF Fg.21, p.lla 4082, sub 2	102,00	100,00	--	10.200,00
A.2.2 Rudere	CF Fg.21, p.lla 4082, sub 3	161,00	50,00	--	8.050,00
A.2.3 Rudere	CF Fg.21, p.lla 4082, sub 4	94,00	50,00	--	4.700,00
A.3.1 Terreno	CT Fg.21, p.lla 44 AA	2010	2,10	--	4.221,00
	CT Fg.21, p.lla 44 AB	2640	1,50	--	3.960,00
A.3.2 Terreno	CT Fg.21, p.lla 26	16.430	0,70	--	11.501,00
A.3.3 Terreno	CT Fg.21, p.lla 27 A	10.740	3,30	--	35.442,00
	CT Fg.21, p.lla 27 B	27.982	1,50	--	41.973,00
	CT Fg.21, p.lla 27 C	5.693	2,10	--	11.955,30
A.3.4 Terreno	CT Fg.21, p.lla 29 A	15.210	1,50	--	22.815,00
	CT Fg.21, p.lla 29 B	1.800	2.10	--	3.780,00
A.3.5 Terreno	CT Fg.28, p.lla 153	2.030	1,50	--	3.045,00
			SOMMANO		313.892,30

In sintesi il Compendio A è formato da un'abitazione bifamiliare, da un deposito, due ruderi ed un terreno di oltre 8,4 ettari.

Nel valore complessivo del Compendio A non è stata conteggiata la p.lla 4083 sub 6 del Fg. 21, poiché non pignorata nella procedura esecutiva immobiliare, sono stati inoltre ricalcolati i valori relativi all'abitazione bifamiliare, in considerazione delle difformità urbanistiche riscontrate, e di alcune particelle di terreno, in considerazione delle coltivazioni effettivamente rilevate.

Compendio B superfici e valori

calcolo delle superfici ragguagliate e valore della piena proprietà di ciascun immobile



B.1 Abitazione

B.1 ABITAZIONE Fg.28, p.IIIa 4122, sub 3			
Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguaglio	Sup. ragguagliata mq
Appartamento 1°P	196	100%	196,00
Scala e terrazzino	14+8=22	30% fino a 25 mq 10% oltre	6,60
Magazzini PT	196	25,00%	49,00
Tettoia e area esterna coperta	89+25=114	15% fino a 25 mq 5% oltre	3,75+4,45=8,20
		SOMMANO	259,80 ≈ 260,00
Valore della piena proprietà			mq 259,00 x 500,00 €/mq = € 130.000,00
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1			€ 130.000,00

B.2 Annessi rustici

B.2.1 RIMESSA MACCHINE AGRICOLE Fg.28, p.IIIa 4122, sub 2			
Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguaglio	Sup. ragguagliata mq
Rimessa macchine agricole	144	100%	144,00
		SOMMANO	144,00
Tipologia		Valore della proprietà	
Valore della piena proprietà		mq 144,00 x 180,00 €/mq = € 25.920,00	
Decurtazione del 15 % per difformità riscontrate		€ 25.920,00*0,85 = € 22.032,00	
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1		€ 22.032,00	

B.2.2 RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI / STALLA Fg.28, p.IIa 4122, sub 2			
Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata mq
Rimessa attrezzi agricoli	101	100%	101,00
Tettoia	65	20%	13,00
Pollaio	32	65%	20,80
		SOMMANO	134,80 ≈ 135,00
Tipologia		Valore della proprietà	
Valore della piena proprietà		mq 135,00 x 150,00 €/mq = € 20.250,00	
Decurtazione del 30 % per difformità riscontrate		€ 20.250,00*0,70 = € 14.175,00	
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1		€ 14.175,00	

B.2.3 DEPOSITO PRODOTTI Fg. 28, p.IIa 4122, sub 2			
Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata mq
Deposito	127	100%	127
		SOMMANO	127
Tipologia		Valore della proprietà	
Valore della piena proprietà		mq 127,00 x 80,00 €/mq = € 10.160,00	
Decurtazione del 30 % per difformità riscontrate		10.160,00*0,70 = 7.112,00	
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1		€ 7.112,00	

B.2.4 STALLA Fg. 28, p.IIa 4122, sub 2			
Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata mq
Stalla	385	100%	385,00
		SOMMANO	385,00
Tipologia		Valore della proprietà	
Valore della piena proprietà		mq 385,00 x 250,00 €/mq = € 96.250,00	
Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1		€ 96.250,00	

B.3 Terreno agricolo

Le coltivazioni attualmente presenti nel terreno agricolo coincidono con quanto riportato nelle visure catastali, sia in relazione al tipo di coltura sia in relazione alle superfici. Per comodità di stima, nelle tabelle in appresso, sono state sommate le superfici con la stessa coltura della particella 43 del foglio 28. Le variazioni sono evidenziate in neretto:

- **B.3.1** Fg. 28, p.IIa 43, porz. A, vigneto, cl. 1, ha 0.98.30;
- Fg. 28, p.IIa 43, porz. D, vigneto, cl. 1, ha 0.27.00;
- Fg. 28, p.IIa 43, **porz. A+D**, vigneto, cl. 1, ha **2.25.30**;
- Fg. 28, p.IIa 43, porz. B, semin. arbor., cl. 2, ha 1.80.70;

- ~~Fg. 28, p.lla 43, porz. C, semin. arbor., cl. 2, ha 0.53.45;~~
- Fg. 28, p.lla 43, **porz. B+C**, semin. arbor., cl. 2, **ha 2.34.15;**
- **B.3.2** Fg. 28, p.lla 44, uliveto, cl. 2, ha 0.04.50;
- **B.3.3** Fg. 28, p.lla 45, porz. AA, semin. arbor., cl. 2, ha 0.04.50;
- Fg. 28, p.lla 45, porz. AB, vigneto, cl. 1, ha 0.08.16;
- **B.3.4** Fg. 28, p.lla 46, porz. AA, semin. arbor., cl. 2, ha 0.07.20;
- Fg. 21, p.lla 29, porz. AB, semin. arbor., cl. 1, ha 0.19.00;

B.3 TERRENO AGRICOLO Fg. 28						
Num.	Foglio	P.lla	Tipologia	Sup. mq	Valutazione €	Valore terreno €
B.3.1	28	43 A+D	vigneto	22.530	3,30	74.379,00
		43 B+C	semin. arbor.	23.415	1,50	35.122,50
B.3.2	28	44	uliveto	450	2,10	945,00
B.3.3	28	45 AA	semin. arbor.	816	1,50	1.224,00
		45 AB	vigneto	204	3,30	673,20
B.3.4	28	46 AA	semin. arbor.	720	1,50	1.080,00
		46 AB	vigneto	1.900	3,30	6.270,00
			TOTALE	50.035		119.693,70

B.4 Terreno agricolo



Le coltivazioni attualmente presenti nel terreno agricolo corrispondono a ciò che è riportato nelle visure catastali:

- **B.4.1** Fg. 22, p.lla 82, semin. irriguo, cl. 1, ha 0.67.80;
- **B.4.2** Fg. 22, p.lla 4022, semin. irriguo, cl. 1, ha 0.00.55;
- **B.4.3** Fg. 22, p.lla 4023, semin. irriguo, cl. 1, ha 0.08.25;

B.4 TERRENO AGRICOLO Fg. 22						
Num.	Foglio	P.IIa	Tipologia	Sup. mq	Valutazione €	Valore terreno €
B.4.1	22	82	semin. irriguo	6.780	2,30	15.594,00
B.4.2	22	4022	semin. irriguo	55	2,30	126,50
B.4.3	22	4023	semin. irriguo	825	2,30	1.897,50
			TOTALE	7.660		17.618,00

Valore complessivo del Compendio B

COMPENDIO B – VALORE COMPLESSIVO					
Descrizione		Superf. lorda mq	Valore €/mq	Decurtazione	Valore €
B.1 Abitazione	CF Fg.28, p.IIa 4122, sub 3	260,00	500,00	--	130.000,00
B.2.1 Rimessa Macchine Agricole	CF Fg.28, p.IIa 4122, sub 2	144,00	180,00	15%	22.032,00
B.2.2 Rimessa Attrezzi Agricoli / Stalla	CF Fg.28, p.IIa 4122, sub 2	135,00	150,00	30%	14.175,00
B.2.3 Deposito Prodotti	CF Fg. 28, p.IIa 4122, sub 2	127,00	80,00	30%	7.112,00
B.2.4 Stalla	CF Fg. 28, p.IIa 4122, sub 2	385,00	250,00	--	96.250,00
B.3.1 Terreno	CT Fg. 28, P.LLA 43	22.530	3,30	--	74.379,00
		23.415	1,50	--	35.122,50
B.3.2 Terreno	CT Fg. 28, P.LLA 44	450	2,10	--	945,00
B.3.3 Terreno	CT Fg. 28, P.LLA 45	816	1,50	--	1.224,00
		204	3,30	--	673,20
B.3.4 Terreno	CT Fg. 28, P.LLA 46	720	1,50	--	1.080,00
		1.900	3,30	--	6.270,00
B.4.1 Terreno	CT Fg. 22, P.LLA 82	6.780	2,30	--	15.594,00
B.4.2 Terreno	CT Fg. 22, P.LLA 4022	55	2,30	--	126,50
B.4.3 Terreno	CT Fg. 22, P.LLA 4023	825	2,30	--	1.897,50
			SOMMANO		406.850,70

Il valore complessivo del Compendio B ammonta a € 406.850,70.

I valori dei fabbricati del Compendio B, sono stati ricalcolati tenendo conto delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed edilizie riscontrate.

In sintesi il Compendio B è formato da un'abitazione, da una rimessa mezzi agricoli, da rimessa attrezzi, deposito, stalla ed un terreno in due siti distinti della superficie complessiva di oltre 5,7 ettari.

Progetto divisionale

Esaminate le caratteristiche, la localizzazione, la natura e la destinazione d'uso dei beni che formano le due masse patrimoniali, **si può affermare che sussistono le condizioni per dichiarare gli immobili oggetto di causa comodamente divisibili in natura**, senza creare problematiche tecniche di dispendiosa soluzione e senza arrecare pregiudizio nel valore economico e nella funzionalità dei beni che compongono i due Compendi.

La stima dei beni è stata condotta con riferimento ai valori unitari già stabiliti dalla *Relazione di CTU* della esecuzione immobiliare n. 3/2018, che la sottoscritta ritiene congrui anche alla data della presente Relazione⁶. Tuttavia è stato necessario ricalcolare il valore delle singole unità immobiliari, per ottenere un valore distinto per ogni unità immobiliare (che invece erano stati accorpati, in qualche caso, nella predetta Relazione) e per tener conto dei nuovi elementi emersi (particella non pignorata, difformità edilizie, cambio di colture). Tale ricalcolo ha portato a valori complessivi differenti rispetto a quanto valutato dalla precedente CTU.

Il patrimonio da sottoporre a progetto di divisione è già stato considerato come separato in due parti nei precedenti paragrafi: Compendio A e Compendio B.

Infine, per rendere uguali le porzioni si è fatto ricorso a conguagli in denaro, in applicazione del principio sancito dall'art. 1114 c.c., per il quale la divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in porzioni corrispondenti alle quote dei partecipanti, e ciò non esclude la possibilità del ricorso al correttivo dei conguagli in denaro, previsto dall'art. 728 c.c.. *Cassazione civile sez. II 24 febbraio 1995 n. 2117.*

Progetto divisionale Compendio A

Il Compendio A è composto dalla comunione di natura ereditaria ed è relativo alla comproprietà indivisa per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'intero.

È formato da un fabbricato bifamiliare destinato ad abitazione organizzato su tre livelli e già, di fatto, suddiviso in due distinte porzioni (composta ciascuna da autorimessa al seminterrato, abitazione al piano terra e locale sottotetto al primo piano); da un fabbricato ad un solo piano destinato a deposito; da due unità collabenti (ruderi); da un terreno agricolo, della superficie catastale complessiva di 84.535 mq e divisibile comodamente in porzioni, poiché è attraversato dalla strada comunale San Martino

⁶ In considerazione di quanto stabilito dall'Ordinanza n. 5993/2020, Sesta Sezione Civile della Corte di Cassazione: la stima dei beni rientranti nella comunione deve avvenire necessariamente al momento della pronuncia di divisione, tenendo conto di ogni elemento che possa incidere sul valore di mercato.

Tella ed organizzato con una strada poderale interna al terreno stesso.

Catastalmente è identificato dagli immobili di cui al Comune di Bucchianico, Catasto fabbricati Fg. 21, p.lle 4083 sub 2-3-4-5-7, 4082 sub 2-3-4 ed al Catasto terreni Fg. 21 p.lle 44, 26, 27, 29 e Fg. 28, p.la 153.

Il valore complessivo del Compendio A è pari a

€ 313.892,30 (euro trecentotredicimila ottocentonovantadue/32)

Nel progetto divisionale sono state composte quattro porzioni, ciascuna per ogni comproprietario, producendo così l'effetto di convertire il diritto di comproprietà sull'intero (pars quota) nel diritto di proprietà esclusiva su alcuni beni determinati (pars quanta), con piccole somme da portare a conguaglio:

- **Porzione A.1** formata dagli immobili che compongono la parte a sinistra del fabbricato bifamiliare: abitazione al piano terra e locale sottotetto al primo piano (Fg. 21 p.la 4083 sub 2), autorimessa nel piano seminterrato (Fg. 21 p.la 4083 sub 4), e piccolo terreno adiacente (Fg. 21 p.la 44 porz. AA-A e AB-A) composto da mq 1.470 coltivati ad uliveto e da mq 2.130 coltivati a seminativo arb., con superficie complessiva pari a 3573 mq;
- **Porzione A.2** formata dagli immobili che compongono la parte a destra del fabbricato bifamiliare: abitazione al piano terra e locale sottotetto al primo piano (Fg. 21 p.la 4083 sub 3), autorimessa / deposito nel piano seminterrato (Fg. 21 p.la 4083 sub 5 e 7), piccolo terreno adiacente (Fg. 21 p.la 44 porz. AA-B e AB-B) composto da mq 540 coltivati ad uliveto e da mq 537 coltivati a seminativo arb., con superficie complessiva pari a 1.077 mq;
- **Porzione A.3** formata da ruderi (Fg. 21 p.la 4082 sub 2 e 3) e da terreno (Fg. 21 p.lle 27 B-A seminativo mq 25.917, p.la 29 A-A seminativo mq 13.510 e Fg. 28 p.la 153 seminativo arb. 2.030) con superficie complessiva pari a 41.457 mq;
- **Porzione A.4** formata da deposito (Fg. 21 p.la 4082 sub 4) e da terreno (Fg. 21 p.la 26 bosco alto mq 16.430, p.la 27 porz. A vigneto mq 10.740 porz. B-B seminativo arb. mq 2.065 e porz. C uliveto mq 5.693, p.la 29 porz. A-B seminativ. Arb. mq 1.700 e porz. B uliveto mq 1.800) con superficie complessiva pari a mq 38.428;

(all.36 Progetto divisionale – Compendio A rappresentazione grafica)

Il progetto divisionale relativo al Compendio A prevede quattro porzioni, il cui valore, in piena proprietà è pari a:

€ 313.892,30 / 4 = € 78.403,07 per ciascuna porzione

(euro settantottomila quattrocentotré / 07)

COMPENDIO A – PROGETTO DIVISIONALE															
Unità immob.	Porzione A.1			Porzione A.2			Porzione A.3			Porzione A.4			Totale		
	Unità immob.	Sup. mq	Valore €	Unità immob.	Sup. mq	Valore €	Unità immob.	Sup. mq	Valore €	Unità immob.	Sup. mq	Valore €	Unità immob.	Sup. mq	Valore €
A.1.1 Abitaz.	CF Fg. 21 p.IIIa 4083 sub 2		58.875,00												58.875,00
A.1.2 Abitaz.				CF Fg. 21 p.IIIa 4083 sub 3		57.750,00									57.750,00
A.1.3 Autorim.	CF Fg. 21 p.IIIa 4083 sub 4		13.875,00												13.875,00
A.1.4 Autorim.				CF Fg. 21 p.IIIa 4083 sub 5		12.750,00									12.750,00
A.1.5 Magaz.				CF Fg. 21 p.IIIa 4083 sub 7		9.000,00									9.000,00
A.2.1 Deposito										CF Fg. 21 p.IIIa 4082 sub 4		10.200,00			10.200,00
A.2.2 Rudere										CF Fg. 21 p.IIIa 4082 sub 2		8.050,00			8.050,00
A.2.3 Rudere										CF Fg. 21 p.IIIa 4082 sub 3		4.700,00			4.700,00
A.3.1 Terreno	CT Fg.21, p.IIIa 44 Porz. AA-A uliveto	1.470	3.087,00	CT Fg.21, p.IIIa 44 Porz. AA-B uliveto	540	1.134,00									4.221,00
	CT Fg.21, p.IIIa 44 Porz. AB-A seminativo arb.	2.103	3.154,50	CT Fg.21, p.IIIa 44 Porz. AB-B seminativo arb.	537	805,50									3.960,00
A.3.2 Terreno													CT Fg.21, p.IIIa 26 bosco alto	16.430	11.501,00
A.3.3 Terreno													CT Fg.21, p.IIIa 27 A vigneto	10.740	35.442,00
										CT Fg.21, p.IIIa 27 Porz. B-B seminativ. arb.	25.917	38.875,50		2.065	3.097,50
													CT Fg.21, p.IIIa 27 Porz. C uliveto	5.693	11.955,30
A.3.4 Terreno										CT Fg.21, p.IIIa 29 Porz. A-A seminativ. arb.	13.510	20.265,00		1.700	2.550,00
													CT Fg.21, p.IIIa 29 Porz. B uliveto	1.800	3.780,00
A.3.5 Terreno										CT Fg.28, p.IIIa 153 seminativ. arb.	2.030	3.045,00			3.045,00
Quota attribuita €	TOT.		78.991,50	TOT.		81.439,50				TOT.		74.935,50	TOT.		78.525,80
Quota spettante €			78.473,07			78.473,07						78.473,07			313.892,30
Conguaglio €			-518,43			-2.966,43						3.537,57			0,00

Progetto divisionale Compendio B

Il Compendio B è relativo alla comproprietà indivisa per la quota di pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero e proviene da comunione di natura ordinaria.

È composto dagli immobili di cui al Catasto Fabbricati Fg. 28 p.lla 4122 sub 2-3, e dai terreni di cui al Fg. 28, p.lle 43, 44, 45, 46 e Fg. 22, p.lle 82, 4022 e 4023.

Il valore complessivo del Compendio B è pari a

€ 406.850,70 (euro quattrocentoseimila ottocentocinquanta/70)

È formato da: un'abitazione su due livelli; da quattro distinti fabbricati funzionali all'attività agricola e zootecnica; da un terreno agricolo della superficie catastale di 50.035 mq, tutti adiacenti tra loro e localizzati in Contrada San Martino Tella; infine da un terreno agricolo della superficie catastale pari a 7.660 mq, localizzato sempre in Contrada San Martino Tella, ma a circa due km di distanza dagli altri beni componenti il compendio.

Data la consistenza i caratteri e l'ubicazione dei beni, si ritiene che si possa dar corso ad una comoda divisione dei beni in due porzioni, considerando:

- **Porzione B.1** formata da abitazione (Fg. 28, p.lla 4122, sub 3), rimessa macchine agricole (parte della unità di cui al Fg. 28, p.lla 4122, sub 2), e da una porzione dei terreni (Fg. 28, p.lla 43, porz. AD-A vigneto mq 8.500 e porz. BC-A semin. mq 14.000, p.lla 44 uliveto mq 450, p.lla 45 porz. AB vigneto mq 204), con superficie complessiva pari a 23.154 mq, a comporre un'azienda con caratteri prevalentemente agricoli;
- **Porzione B.2** formata da rimessa attrezzi, deposito e stalla (parte della unità di cui al Fg. 28, p.lla 4122, sub 2), oltre alla porzione dei terreni agricoli (Fg. 28, p.lla 43, porz. AD-B vigneto mq 14.030 e porz. BC-B semin. mq 9415, p.lla 45 porz. AA semin. mq 816, p.lla 46 porz. AA semin. mq 720 e porz. AB vigneto mq 1.900) (Fg. 22, p.lle 82 sem. irrig. mq 6.780, 4022 sem. irrig. mq 55 e 4023 sem. irrig. mq 825) per una superficie complessiva pari a 35.541, a comporre un'azienda con caratteri prevalentemente zootecnici.

([all.37 Progetto divisionale – Compendio B rappresentazione grafica](#))

COMPENDIO B – PROGETTO DIVISIONALE							
	Porzione B.1			Porzione B.2			Totale
	Unità immobiliare	Sup. mq	Valore €	Unità immobiliare	Sup. mq	Valore €	Valore €
B.1 Abitazione	CF Fg. 28, p.lla 4122, sub 3		130.000				130.000,00
B.2.1 Rimessa Macchine Agricole	CF Fg. 28, p.lla 4122, sub 2 - parte		22.032,00				22.032,00
B.2.2 Rimessa Attrezzi Agricoli / Stalla				CF Fg. 28, p.lla 4122, sub 2 - parte		14.175,00	14.175,00
B.2.3 Deposito Prodotti				CF Fg. 28, p.lla 4122, sub 2 - parte		7.112,00	7.112,00
B.2.4 Stalla				CF Fg. 28, p.lla 4122, sub 2 - parte		96.250,00	96.250,00
B.3.1 Terreno	CT Fg. 28, P.lla 43 Vigneto Porz. AD-A	8.500	28.050,00	CT Fg. 28, P.lla 43 vigneto Porz. AD-B	14.030	46.299,00	74.349,00
B.3.2 Terreno	CT Fg. 28, P.lla 43 semin. arbor. Porz. BC-A	14.000	21.000,00	CT Fg. 28, P.lla 43 semin. arbor. Porz. BC-B	9.415	14.122,50	35.122,50
B.3.3 Terreno	CT Fg. 28, P.lla 44 Uliveto	450	945,00	CT Fg. 28, P.lla 45 semin. arbor. Porz. AA	816	1.224,00	945,00
B.3.4 Terreno	CT Fg. 28, P.lla 45 vigneto Porz. AB	204	673,20				673,20
B.4.1 Terreno				CT Fg. 28, P.lla 46 semin. arbor. Porz. AA	720	1.080,00	1.080,00
B.4.2 Terreno				CT Fg. 28, P.lla 46 Vigneto Porz. AB	1.900	6.270,00	6.270,00
B.4.3 Terreno				CT Fg. 22, P.lla 82 sem. irrig.	6.780	15.594,00	15.594,00
Quota attribuita €			202.700,20	CT Fg. 22, P.lla 4022 sem. irrig.	55	126,50	126,50
Quota spett. €			203.425,35	CT Fg. 22, P.lla 4023 sem. irrig.	825	1.897,50	1.897,50
Conguaglio €			725,15			204.180,50	€ 406.850,70
						203.425,35	€ 406.850,70
						-725,15	€ 0,00

Il diritto di usufrutto nel Compendio B

Sul Compendio B, vi sono due distinte comunioni, una di proprietà e l'altra di godimento (quest'ultima intercorrente tra il titolare della piena proprietà e l'usufruttuario su quota). In altre parole i tre soggetti vantano diritti disomogenei sugli stessi beni.

La giurisprudenza prevalente ritiene che l'usufruttuario non è litisconsorte necessario, ossia non deve necessariamente partecipare al giudizio di divisione. Ciò in quanto il giudizio di divisione riguarderebbe esclusivamente il diritto di proprietà e non il diritto di usufrutto.

Il progetto divisionale relativo al Compendio B prevede due porzioni, il cui valore, in piena proprietà è pari a:

$€ 406.850,70/2 = € 203.425,35$ **per ciascuna porzione**
(euro duecentotremila quattrocentoventicinque/35)

Su una di queste porzioni, e precisamente su quella che spetterà a *****OMISSIS*****, insiste il diritto di usufrutto pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 3/2018.

Per determinare il valore dell'usufrutto si fa riferimento all'ultimo aggiornamento MEF⁷. Considerando l'importo del tasso di interesse (0,01%), l'età del titolare del diritto di usufrutto ed esecutato, *****OMISSIS*****, alla data della presente Relazione, il **valore del diritto di usufrutto** ammonta a:

$€ 203.425,35 \times 0,01\% \times 6000 = € 122.055,21$ **valore diritto di usufrutto**
(euro centoventiduemila cinquantacinque/21)

Mentre il valore della nuda proprietà è pari a:

$€ 203.425,35 - 122.055,21 = € 81.370,14$
(euro ottantunomila trecentosettanta / 14)

⁷ Con Decreto MEF 18.12.2020 pubblicato sulla GU 322 del 30.12.2020 sono stati aggiornati i coefficienti relativi al diritto di usufrutto che si applicheranno a partire dall'1.1.2021.

Conclusioni

In relazione alla prima parte del quesito:

*valutare se la quota del compendio oggetto di esecuzione forzata in danno di ***OMISSIS*** sia separabile in natura, valutando sia la consulenza resa nel procedimento esecutivo “de quo” sia consulenza stragiudiziale in atti;*

I beni oggetto di causa fanno parte di due diverse comunioni: una di natura ereditaria (Compendio A), l'altra di natura ordinaria (Compendio B), in applicazione del principio per il quale devono realizzarsi tante comunioni quanti sono i titoli di provenienza.

Valutata la consulenza resa nel procedimento esecutivo n. R.G.E. 3/2018 e quella stragiudiziale, esaminate le caratteristiche, la localizzazione, la natura e la destinazione d'uso dei beni che formano le due masse patrimoniali, **si può affermare che sussistono le condizioni per dichiarare i patrimoni oggetto di causa comodamente divisibili in natura**, senza creare problematiche tecniche di dispendiosa soluzione e senza arrecare pregiudizio nel valore economico e nella funzionalità dei beni che andranno a costituire le singole porzioni.

Ne consegue che **la quota del patrimonio oggetto di esecuzione forzata in danno di ***OMISSIS*** è separabile in natura.**

In relazione alla seconda parte del quesito:

in caso di valutazione positiva, rediga progetto divisionale;

Al fine della formazione dei progetti divisionali è necessario tener conto delle valutazioni che seguono.

I prezzi unitari stimati dalla CTU della esecuzione immobiliare n. 3/2018, possono ritenersi congrui alla data della presente consulenza tecnica d'ufficio, in considerazione delle scarse dinamiche economiche che hanno investito il territorio rurale di Bucchianico negli ultimi anni e che non hanno prodotto modifiche significative nei valori degli immobili. Tuttavia si è ritenuto necessario ricalcolare il valore di ciascun immobile al fine di rendere più agevole la composizione dei progetti divisionali, poiché, in alcuni casi, gli immobili erano stati accorpati nella suddetta Relazione di CTU. Inoltre si è reso necessario applicare delle decurtazioni ai valori di alcuni immobili, in considerazione delle spese da sostenere per il ripristino dello stato di legittimità in quegli edifici in cui si sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie.

Non è ricompresa nel patrimonio da sottoporre a divisione giudiziale, la porzione di fabbricato corrispondente al magazzino (in catasto Fg. 21 p.la 4083 sub 6), poiché non pignorata.

Sono stati composti due progetti divisionali:

Il progetto divisionale relativo al Compendio A è relativo al patrimonio di natura ereditaria, ha valore complessivo di € 313.892,30 e prevede quattro porzioni di valore simile, con piccole somme da conguagliare:

- **Porzione A.1** formata dagli immobili che compongono la parte a sinistra del fabbricato bifamiliare: abitazione al piano terra e locale sottotetto al primo piano (Fg. 21 p.Ila 4083 sub 2), autorimessa nel piano seminterrato (Fg. 21 p.Ila 4083 sub 4), e piccolo terreno adiacente (Fg. 21 p.Ila 44 porz. AA-A e AB-A) composto da mq 1.470 coltivati ad uliveto e da mq 2.130 coltivati a seminativo arb., con superficie complessiva pari a 3573 mq;
- **Porzione A.2** formata dagli immobili che compongono la parte a destra del fabbricato bifamiliare: abitazione al piano terra e locale sottotetto al primo piano (Fg. 21 p.Ila 4083 sub 3), autorimessa / deposito nel piano seminterrato (Fg. 21 p.Ila 4083 sub 5 e 7), piccolo terreno adiacente (Fg. 21 p.Ila 44 porz. AA-B e AB-B) composto da mq 540 coltivati ad uliveto e da mq 537 coltivati a seminativo arb., con superficie complessiva pari a 1.077 mq;
- **Porzione A.3** formata da ruineri (Fg. 21 p.Ila 4082 sub 2 e 3) e da terreno (Fg. 21 p.Ile 27 B-A seminativo mq 25.917, p.Ila 29 A-A seminativo mq 13.510 e p.Ila 153 seminativo arb. 2.030) con superficie complessiva pari a 41.457 mq;
- **Porzione A.4** formata da deposito (Fg. 21 p.Ila 4082 sub 4) e da terreno (Fg. 21 p.Ila 26 bosco alto mq 16.430, p.Ila 27 porz. A vigneto mq 10.740 porz. B-B seminativo arb. mq 2.065 e porz. C uliveto mq 5.693, p.Ila 29 porz. A-B seminativ. Arb. mq 1.700 e porz. B uliveto mq 1.800) con superficie complessiva pari a mq 38.428;

Il progetto divisionale relativo al Compendio B, in comunione ordinaria, ha valore complessivo di € 406.850,70 ed è composto da due porzioni di valore simile, con piccole somme da conguagliare:

- **Porzione B.1** formata da abitazione (Fg. 28, p.Ila 4122, sub 3), rimessa macchine agricole (parte della unità di cui al Fg. 28, p.Ila 4122, sub 2), e da una porzione dei terreni (Fg. 28, p.Ila 43, porz. AD-A vigneto mq 8.500 e porz. BC-A semin. mq 14.000, p.Ila 44 uliveto mq 450, p.Ila 45 porz. AB vigneto mq 204), con superficie complessiva pari a 23.154 mq, a comporre un'azienda con caratteri prevalentemente agricoli;
- **Porzione B.2** formata da rimessa attrezzi, deposito e stalla (parte della unità di cui al Fg. 28, p.Ila 4122, sub 2), oltre alla porzione dei terreni agricoli (Fg. 28, p.Ila 43, porz. AD-B vigneto mq 14.030 e porz. BC-B semin. mq 9415, p.Ila 45

porz. AA semin. mq 816, p.lla 46 porz. AA semin. mq 720 e porz. AB vigneto mq 1.900) (Fg. 22, p.lle 82 sem. irrig. mq 6.780, 4022 sem. irrig. mq 55 e 4023 sem. irrig. mq 825) per una superficie complessiva pari a 35.541, a comporre un'azienda con caratteri prevalentemente zootecnici.

Su una di queste porzioni, e precisamente su quella che spetterà a ***OMISSIS*** insiste il diritto di usufrutto pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 3/2018. Il valore del diritto di usufrutto è pari a € 122.055,21.

Per completezza ed al fine della più opportuna valutazione rispetto alle attribuzioni delle quote, si riferisce che:

- la Porzione A.1 del Compendio A comprende una abitazione che è attualmente residenza di ***OMISSIS***;
- la Porzione A.2 del Compendio A comprende una abitazione che è attualmente residenza di ***OMISSIS***;
- la Porzione B.1 del Compendio B comprende una abitazione che è attualmente residenza di ***OMISSIS***.

La sottoscritta, Consulente tecnico d'ufficio, grata dell'incarico assegnatole, con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico conferito e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Chieti, lì 26.02.2021

Il C.T.U.

Arch. Maria Cicchitto



Allegati

1. Verbale inizio operazioni peritali del 07.10.2020;
2. Verbale operazioni peritali del 30.12.2020;
3. Verbale operazioni peritali del 08.01.2021;
4. Richiesta proroga 15.01.2021;
5. Concessione nuovi termini 22.01.2021;
6. Accesso atti Comune di Bucchianico 15.01.2021;
7. Documentazione fotografica;

8. Estratto di mappa Fg. 21, p.lle 4083, 4082, 44, 26, 27, 29 e Fg. 28, p.lla 153;
9. Visura catastale Fg. 21, p.lla 4083, sub 2;
10. Visura catastale Fg. 21, p.lla 4083, sub 3;
11. Visura catastale Fg. 21, p.lla 4083, sub 4;
12. Visura catastale Fg. 21, p.lla 4083, sub 5;
13. Visura catastale Fg. 21, p.lla 4083, sub 7;
14. Visura catastale Fg. 21, p.lla 4082, sub 4;
15. Visura catastale Fg. 21, p.lla 4082, sub 2;
16. Visura catastale Fg. 21, p.lla 4082, sub 3;
17. Visura catastale Fg. 21, p.lla 44;
18. Visura catastale Fg. 21, p.lla 26,;
19. Visura catastale Fg. 21, p.lla 27,
20. Visura catastale Fg. 21, p.lla 29,
21. Visura catastale Fg. 28, p.lla 153;
22. Concessione edilizia 14/1978;
23. Rilievo arch. De Simone;
24. Estratto di mappa Fg. 28, p.lle 4122, 43, 44, 45, 46;
25. Estratto di mappa Fg. 22, p.lle 82, 4022, 4023;
26. Visura catastale Fg. 28, p.lla 4122, sub 3;
27. Visura catastale Fg. 28, p.lla 4122, sub 2,
28. Visura catastale Fg. 28, p.lla 43;
29. Visura catastale Fg. 28, p.lla 44;
30. Visura catastale Fg. 28, p.lla 45,;
31. Visura catastale Fg. 28, p.lla 46;
32. Visura catastale Fg. 22, p.lla 82;
33. Visura catastale Fg. 22, p.lla 4022;
34. Visura catastale Fg. 22, p.lla 4023;
35. Concessione edilizia 73/1984;
36. Elaborato grafico progetto divisionale Compendio A;
37. Elaborato grafico progetto divisionale Compendio B;