

TRIBUNALE DI NOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Teresa CIANCIULLI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 186/2008

promossa da



Contro

Immobili

**Via San Giovanni, 9; Via Maggiore Buscaglia 1;
Via Silenzio 64-66; Via Scavoletta
Comune di Ottaviano (NA)**

Acerra, 26 aprile 2011



Il C.T.U.

arch. Tommaso Puzone

SOMMARIO

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	5
3. PRIMO E SECONDO QUESITO	6
4. TERZO QUESITO	51
5. QUARTO QUESITO	55
6. QUINTO E SESTO QUESITO	60
7. SETTIMO QUESITO	62
8. OTTAVO QUESITO	62
9. NONO QUESITO	63
10. DECIMO QUESITO	65
11. UNDICESIMO QUESITO	66
12. DODICESIMO QUESITO	79
13. CONCLUSIONI	80

ALLEGATI

Allegato 01	Verbale di Conferimento Incarico
Allegato 02	Verbale di accesso con fogli manoscritti
Allegato 03	Planimetrie e Certificati catastali
Allegato 04	Rilievo metrico dello stato dei luoghi
Allegato 05	Aggiornamento della documentazione catastale Tipo Mappale f.10 p.lla 152 Docfa Accatastamento f.10 p.lla 1129 sub 2
Allegato 06	Dichiarazione di conformità in base all'art. 19 c.14 D.L. n. 78/10
Allegato 07	Documentazione regolarità urbanistica
Allegato 08	Comunicazioni inviate
Allegato 09	Documentazione ricevuta
Allegato 10	Parcella professionale

Alla presente si allega il supporto informatico contenente la relazione in formato PDF.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Esecutore dott. Teresa Cianciulli della Sezione Esecuzioni Immobiliari.

1. PREMESSA

Con avviso di cancelleria n. 18705 del 01 settembre 2010, la S.V.I. nominava il sottoscritto arch. Tommaso Puzone, con studio in [REDACTED] ed iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n.9973, Consulente Tecnico di Ufficio in virtù dell'iscrizione all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Nola al n.483, nella causa promossa dalla [REDACTED] contro i sigg.

(R.G.E. 186/2008), invitandomi a comparire all'udienza del 16 settembre 2010 per il giuramento di rito, il conferimento di incarico e la risposta ai seguenti quesiti (**All. 01 – Verbale di Giuramento dell'Esperto**):

- 1) la **precisa identificazione dei beni oggetto del pignoramento** con indicazione di almeno tre confini e la formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;
- 2) l'esatta elencazione, descrizione **ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento, al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 3) la **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, e alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie in base all'art. 14 D.L. n. 78/10; eseguendo variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provvedendo altresì, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 4) l'indicazione, sulla scorta della relazione notarile o della documentazione in atti, di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti subastati;
- 5) la verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di



istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40 comma 6** o dall'art. **17 comma 5** della **legge n. 47/1985 e successive modifiche**, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, verificherà l'esistenza della dichiarazione di agibilità dei beni, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- 6) verifichi e riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.1985 n. 47, e successive modificazioni; in caso di costruzione edilizia realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 200, n. 380 e 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, di tanto facendo menzione nel riepilogo;
- 7) Dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonchè prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima sia dell'intero che della quota indivisa, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 8) l'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 9) la specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, anche di natura condominiale, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, ivi compresa l'indicazione analitica di pignoramenti, ipoteche e sequestri trascritti ed iscritti anche successivamente al pignoramento e sino alla stesura della relazione peritale;
- 10) **le informazioni acquisite concernenti :**
 - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso;
 - lo stato degli impianti e l'eventuale necessità di adeguamento degli stessi;
- 11) la **valutazione complessiva dei beni** indicando direttamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; saranno esposti altresì analiticamente in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolite e per l'adeguamento degli impianti; **in specie si terrà conto della decurtazione sul valore di mercato del bene dipendente dall'essere lo stesso occupato**; si indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni



12) nel caso si tratti di **quota indivisa**, sarà espressa anche la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; si preciserà infine se il ben risulta comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

La documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, fornita dal creditore procedente ed inserita nel fascicolo di causa, risponde a quanto previsto dal comma 2 Art. 567 c.p.c.

A carico dell'immobile oggetto della presente procedura vi è il pignoramento immobiliare ad istanza di [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] domiciliato per la carica presso l'Avv. [redacted], elettivamente domiciliato in Nola [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] notificato con atto del 24/06/2008 al Sigg.

Nell'Atto di Pignoramento, i beni posti a pignoramento vengono così descritti:

quota 1/1 piena proprietà di _____

Immobili siti in Ottaviano alla via Buscaglia n.1, fabbricato nell' NCEU :

foglio 1, plla 346, cat. A/10

foglio 1, plla 524, sub 2, cat. A/2

foglio 1, plla 524, sub 3, cat. C/2

quota 1/2 piena proprietà di _____

quota 1/2 piena proprietà di _____

Immobili siti in Ottaviano alla Piazza San Giovanni n.9, fabbricato nell' NCEU :

foglio 5, plla 1025, sub 101, cat. A/3

foglio 5, plla 1025, sub 102, cat. A/3

foglio 5, plla 1025, sub 103, cat. A/3

quota 1/2 piena proprietà di _____

quota 1/2 piena proprietà di _____

Terreni siti in Ottaviano alla via Scavoletta, fabbricato nell' NCT :

foglio 10, plla 681, nat. T

foglio 10, plla 148, nat. T

foglio 10, plla 685, nat. T

foglio 10, plla 688, nat. T

foglio 10, plla 711, nat. T

foglio 10, plla 112, nat. T

foglio 10, plla 138, nat. T

foglio 10, plla 152, nat. T

foglio 10, plla 169, nat. T

foglio 10, plla 190, nat. T

quota 1/1 piena proprietà di _____

Immobili siti in Ottaviano alla via Silenzio n.64-66, fabbricato nell' NCEU :

foglio 7, plla 125, cat. A/3, p. T-1



2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 16/10/2010, lo scrivente, con lettera racc.ta a/r, comunicava alle parti coinvolte nella procedura la data dell'inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 08/11/2009 alle ore 15.00 presso uno degli immobili oggetto di pignoramento ubicato in Ottaviano alla via San Giovanni n. 9.

In tale sede, alla presenza dei nonchè esecutari e proprietari di parte degli immobili oggetto di procedimento, e dopo aver dato lettura del mandato conferitomi, lo scrivente procedette all'ispezione dei luoghi. Acquisita una visione generale dei cespiti, il CTU eseguì un dettagliato rilievo fotografico e planimetrico rispettivamente dell'appartamento ubicato al primo piano, con annesso androne e cantina, e degli appartamenti al piano terra, comunicanti con l'androne e facenti parte dello stesso stabile. Terminati i rilievi presso i suindicati immobili, il CTU, insieme al collegio costituito, si recò presso gli immobili ubicati in via Maggiore Buscaglia n°1, di proprietà della Sig.ra ed abitati da . Il CTU effettuò i dovuti rilievi fotografici e metrici dell'appartamento al piano terra, della cantina al piano seminterrato e dello studio con annesso area cortiliva e giardino.

Terminate le operazioni peritali relative ai suindicati immobili, il CTU rinviò il prosieguo delle operazioni peritali, relative ai restanti immobili oggetto della procedura, quali immobile sito in via Silenzio ed i terreni in località Scavoletta.

In data 05/01/2011 il CTU, in seguito ad accordi telefonici presi con i proprietari , si recò presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Ottaviano alla via Silenzio n.66, ed in presenza del sigg. , visionò il cespite ed effettuò rilievo metrico e fotografico. L'immobile consisteva in un' unità abitativa sviluppata su due livelli, che versava in uno stato precario e in condizioni strutturali pericolanti, che oltretutto impedirono al CTU di effettuare i rilievi metrici in modo dettagliato e preciso.

In seguito, il CTU insieme al collegio costituito, si recarono in località Scavoletta per visionare i terreni inseriti nel procedimento esecutivo. I terreni, identificati al NCT di Ottaviano con foglio 10 p.lle 681, 148, 685, 688, 711, 112, 138, 152, 169, e 190, sono ubicati all'interno del Parco Nazionale del Vesuvio ed in essi sono presenti coltivazioni varie, in particolare sono presenti vigneti nelle p.lle 152 e 190. Inoltre sul terreno identificato con la p.lla 152 è presente una costruzione edilizia, costituita da soggiorno-cucina, camera da letto e bagni, il tutto sviluppato su un unico livello rialzato rispetto alla quota stradale. Tale costruzione non risulta accatastata. Il CTU visionò il cespite ed effettuò un dettagliato rilievo metrico e fotografico. In merito ai terreni il CTU si limitò ad effettuare solo rilievi fotografici dal terrazzo di copertura dell'immobili precedentemente descritto, in quanto le condizioni morfologiche e l'assenza di una strada di collegamento impedirono il CTU di raggiungerli ed effettuare i dovuti rilievi. Per tale ragione il CTU considererà in fase di relazione la consistenza riportata in visura catastale.

Il giorno 14.03.2011 il CTU, a seguito di accordi telefonici presi, si recò in località Scavoletta per effettuare i rilievi per la regolarizzazione catastale dell'immobile precedentemente descritto. In tale sede, oltre allo scrivente e al sig. [REDACTED], erano presenti i tecnici geometri



, incaricati dal CTU per le operazioni di rilievo, effettuate con strumentazione "Stazione totale Sokkia Set 630 R".

In tal circostanza, nel riservarsi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, il CTU dichiarò concluse le operazioni di sopralluogo, sottoscrivendo il relativo verbale con le parti presenti.

Il CTU ha, inoltre, verificato quanto richiestogli nel mandato recandosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ottaviano, richiedendo i documenti e certificati relativi agli immobili oggetto del procedimento, e presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Napoli, richiedendo le relative visure e planimetrie.

3. PRIMO E SECONDO QUESITO

1) *la precisa identificazione dei beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini e la formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;*

2) *l'esatta elencazione, descrizione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento, al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

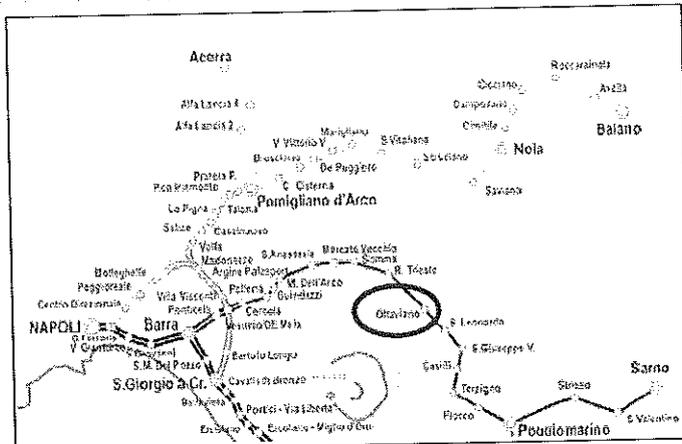
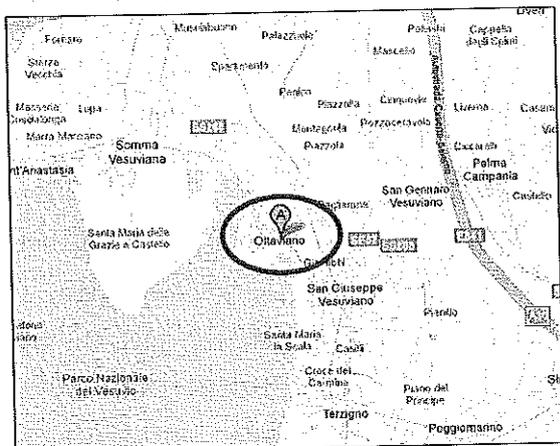
Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono ubicati in diverse zone del Comune di Ottaviano.

Il territorio comunale di Ottaviano si trova nella zona vesuviana interna, lungo le pendici orientali del massiccio montuoso vulcanico del Somma-Vesuvio. Il comune si estende su una superficie di 19,85 km², conta 22.670 abitanti e ha una superficie di 19,9 chilometri quadrati per una densità abitativa di 1.139,20 abitanti per km².

Il territorio comunale di Ottaviano è tra i Comuni compresi nel Parco Nazionale del Vesuvio, di cui è sede e si fregia del titolo "Città di Pace".

Ottaviano è ottimamente servita sia dalla rete ferroviaria della Circumvesuviana sia dalla rete stradale ed autostradale, che la collegano con i più importanti centri della Campania. Non mancano servizi di autobus per le comunicazioni tra i paesi vicini.





Gli immobili oggetto della procedura sono costituiti dai **seguenti lotti** :

1. un appartamento, ubicato al piano primo, con annesso androne e cantina;
2. un appartamento ubicato al piano terra;
3. un appartamento ubicato al piano terra;

tutti facente parte di un fabbricato sito alla **via San Giovanni n.9.**

4. un appartamento ubicato al piano terra;
5. una cantina ubicata al piano seminterrato;
6. un ufficio-studio privato ubicato al piano terra;

tutti facente parte di un fabbricato sito alla **via Maggiore Buscaglia n.1.**

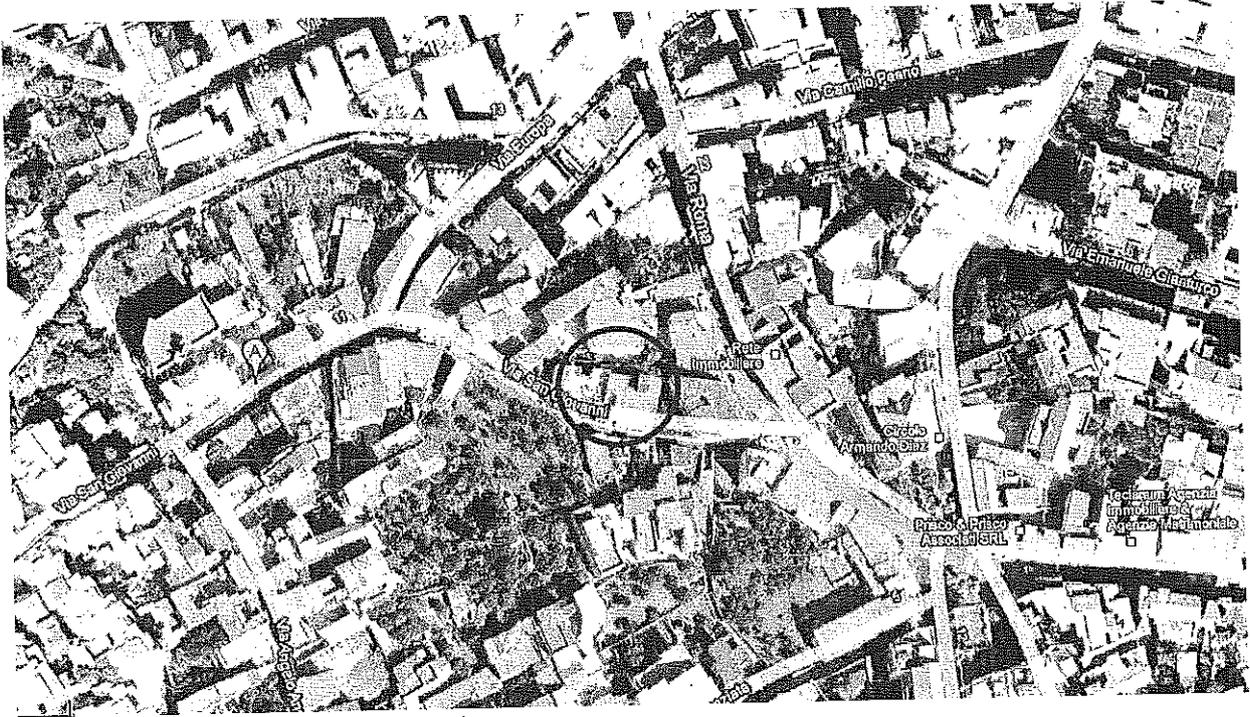
7. un appartamento ubicato al piano terra e piano primo;
facente parte di un fabbricato sito alla **via Silenzio n. 64**

8. abitazione ubicata al piano rialzato in **località Scavoletta;**
9. dieci appezzamenti di terreni ubicati nella **località Scavoletta.**



3.1 Proprietà di (via San Giovanni n.9)

- Lotto n°1, n°2, n°3 -



Gli immobili di proprietà dei sigg. sono ubicati nel centro storico e precisamente alla via San Giovanni. Un'area posizionata nella parte centrale del territorio cittadino, in una porzione urbana racchiusa tra l'arteria principale di via Roma e via Europa.

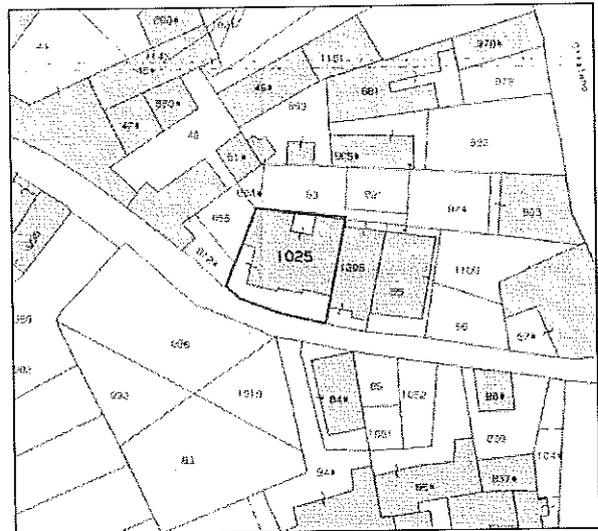
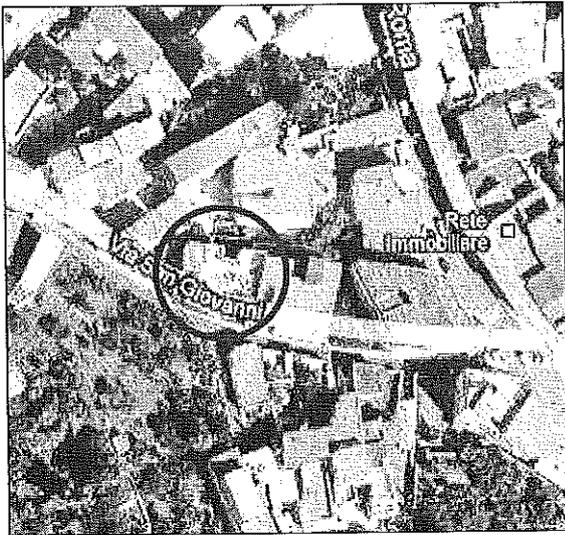
Il tessuto del centro storico è racchiuso tra le pendici scoscese del Vesuvio, che ne costituisce lo sfondo paesaggistico, e la linea ferroviaria circumvesuviana che attraversa il territorio comunale separandolo in due parti. Tale centro storico contiene al suo interno una zona più antica che si articola intorno al Castello, ultima propaggine dell'insediamento verso le pendici del Vesuvio.

Gli ampliamenti più recenti di esso si sono andati sviluppando, invece, prevalentemente sul lato opposto al vulcano, lungo via Roma, ai due lati della linea ferrata.

La zona appena descritta possiede nell'immediato circondario attività commerciali inerenti ai consueti esercizi per la vendita dei beni di prima necessità. Nel contempo, esercizi commerciali di maggiore consistenza, inclusi centri commerciali, risultano facilmente raggiungibili lungo le arterie limitrofe.

Di seguito viene riportato uno stralcio del foglio di mappa con indicazione delle aree sulle quali insistono gli immobili oggetto del presente procedimento, e di seguito descritti.





Accessi : da via San Giovanni si accede al fabbricato tramite ingresso pedonale e carrabile; percorrendo il vialetto interno di fronte troviamo il portone di ingresso condominiale attraverso il quale si accede al vano scala; al 1° piano (a sinistra salendo le scale) si raggiunge l'**appartamento di cui al sub 102 (Lotto n°1)** a cui sono annessi l'androne al piano terra e la cantina al piano interrato; mentre al piano terra si raggiunge, sia da accesso diretto che dall'androne, **gli appartamenti di cui al sub 101 (Lotto n°2) e 103 (Lotto n°3).**

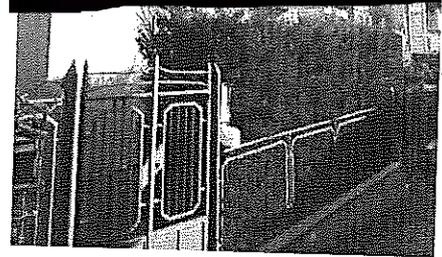
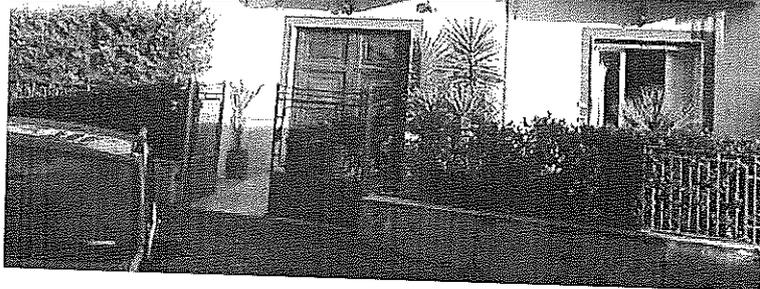
Confini : l'**appartamento** di cui al **sub 102** confina a nord con proprietà , a sud con affaccio su via San Giovanni, ad est con proprietà ad ovest con affaccio su passaggio pedonale e vano scala.

L'**appartamento** di cui al **sub 101** confina a nord con proprietà , a sud con area cortiliva antistante ed affaccio su via San Giovanni, ad est con proprietà , ad ovest con androne.

L'**appartamento** di cui al **sub 103** confina a nord con proprietà , a sud con area cortiliva antistante ed affaccio su via San Giovanni, ad est con androne, ad ovest con passaggio pedonale e vano scala.

Sommarioe caratteristiche costruttive : immobile è costituito da tre unità abitative e si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre il piano interrato,





L'edificio ha strutture portanti verticali in muratura, solai in latero cemento, muri divisorii interni in laterizio, mentre la copertura è piana con terrazzo. Il fabbricato è stato costruito conformemente all'autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Ottaviano nel 1959, e non necessita di interventi di manutenzione straordinaria, come visibile anche dai rilievi fotografici effettuati. L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso pedonale e carroio, comune all'intero complesso condominiale e quindi da un portoncino in legno, in buone condizioni di manutenzione.



Entrando nel merito degli appartamenti, anche quest'ultimi sono in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione. Hanno una buona esposizione, avendo due pareti libere (est ed ovest) e sono dotati di un grado di aerazione e di un grado di luminosità medio.

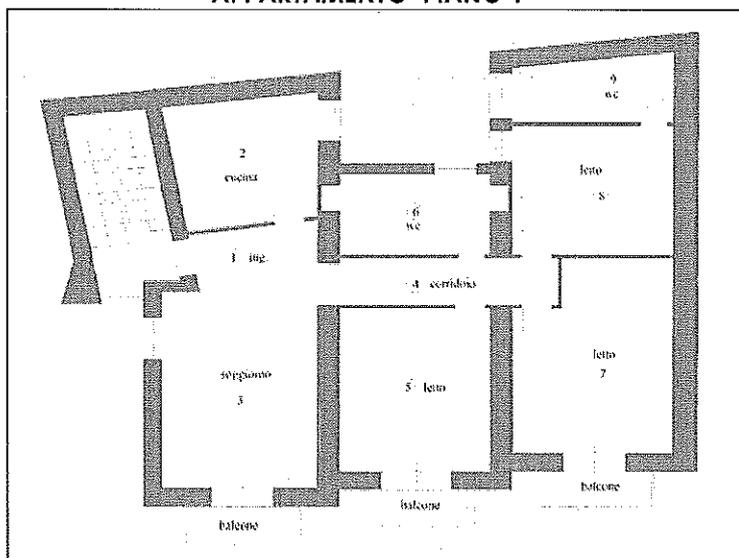


L'altezza dell'immobile e la presenza di edifici a poca distanza, conferisce una mediocre panoramicità.

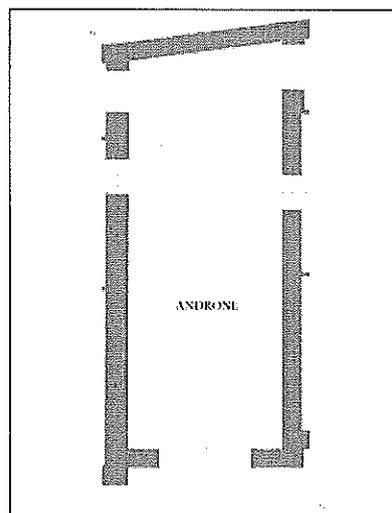
Consistenza e altri chiarimenti in merito allo stato dei luoghi : nel seguito viene illustrata la disposizione planimetrica con le indicazioni relative ai metri quadrati calpestabili delle singole unità immobiliari.

3.1.1 unità immobiliare sub. 102 (Lotto n°1), al piano primo del fabbricato, articolato su un livello, adibita ad abitazione, alla quale si ha accesso direttamente dall'androne condominiale. L'ingresso al pianerottolo è dalla prima porta a sinistra per chi giunge dalle scale. Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica dei vani con relativa destinazione d'uso e consistenza metrica.

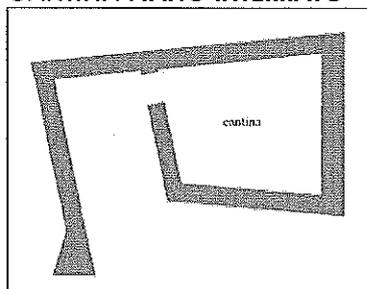
APPARTAMENTO PIANO 1°



ANDRONE PIANO TERRA



CANTINA PIANO INTERRATO

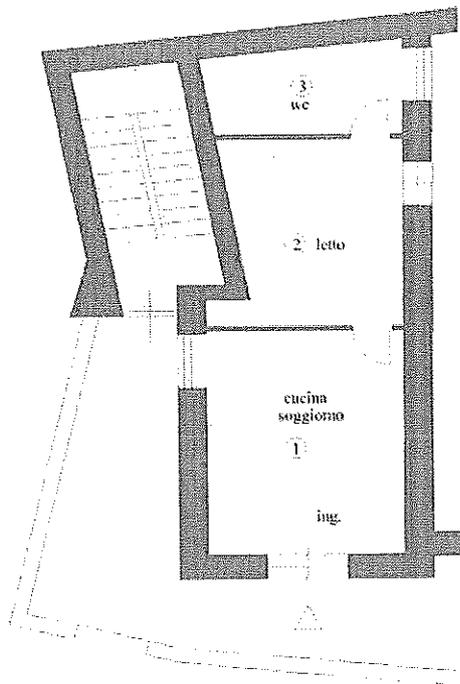


Sez. A/a
Architetto
TOMMASO PUZONE
1/2/14
PROVINCIA DI NAPOLI

Locale n°	Destinazione d'uso	mq calpestabili
1	Ingresso	5,71
2	Cucina	13,12
3	Soggiorno	21,88
4	corridoio	7,88
5	Camera da letto	17,36
6	Bagno	9,16
7	Camera da letto	20,40
8	Camera da letto	15,00
9	Bagno	7,42
	totale	117,93
	- Balcone	3,18
	- Balcone	3,18
	- Balcone	3,18
	totale	9,54
	- androne	41,53
	- cantina	12,50
	TOTALE	181,50

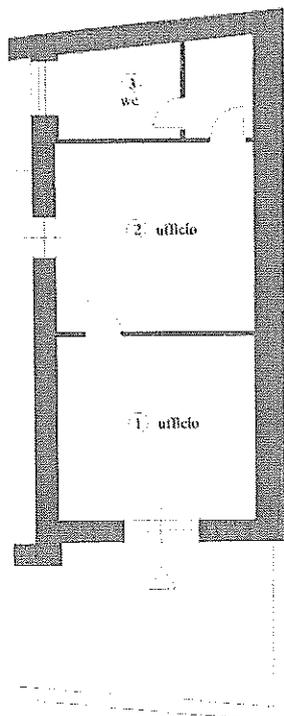


3.1.2 unità immobiliare sub 101 (Lotto n°2), al piano terra, del fabbricato, adibita ad abitazione, alla quale si ha accesso direttamente dall' area cortilizia e dall'androne.



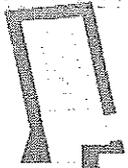
Locale n°	Destinazione d'uso	mq calpestabili
1	ing/cucina/soggiorno	18,88
2	Camera da letto	13,63
3	bagno	7,33
TOTALE		39,84

3.1.3 unità immobiliare sub 103 (Lotto n°3), al piano terra, del fabbricato, adibita ad abitazione, in parte ammobiliato con arredi ad uso studio, alla quale si ha accesso direttamente dall' area cortiliva e dall'androne.



Locale n°	Destinazione d'uso	mq calpestabili
1	Ufficio	17,55
2	Ufficio	18,20
3	bagno	9,11
TOTALE		44,86





Locale n°	Destinazione d'uso	mq calpestabili
- Area	cortiliva 51,72	
- Terrazzo	copertura	143,00
- Corpo	scala	10,45
TOTALE		205,17

Gli immobili presentano, in definitiva, una **superficie interna utile di mq :**

- **Lotto n°1 - appartamento sub 102 (piano primo): 117,97 mq**
- **Lotto n°2 - appartamento sub 101 (piano terra): 39,84 mq**
- **Lotto n°3 - appartamento sub 103 (piano terra): 44,86 mq**

(All. 04 – Rilievo metrico dello stato dei luoghi).

Relativamente alle unità immobiliari, con destinazione d'uso "abitazione", ciò che innanzi è stato esaminato, e cioè la consistenza metrica dell'unità immobiliare, va riportato al concetto di superficie coperta lorda e quindi al concetto di superficie commerciale.

La superficie commerciale propriamente detta, non è altro che un valore virtuale ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, ottenuti dal rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'unità immobiliare. Trattandosi di una struttura in muratura portante, per ricavare con una buona attendibilità la superficie lorda e conseguentemente anche la superficie commerciale, è ragionevole aumentare la superficie netta del **20%___** in ragione della tipologia costruttiva.

Ovviamente, le superfici reali, siano esse superfici coperte o scoperte, nette (utili) o lorde, siano esse di ambienti principali o accessori (cantine, soffitte, autorimesse), non possono essere ricondotte al valore commerciale attraverso lo stesso coefficiente correttivo.

Ciascuna area, opportunamente individuata, è stata valutata diversamente per permetterci di trasformarla nella sua consistenza commerciale. In particolare, il riferimento per il calcolo di tali superfici omogeneizzate è rappresentato dalla norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e dall'Allegato C del DPR 138/1998 che di seguito viene richiamato.

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
<p style="text-align: center;">R</p> <p><i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A/1 - Abitazioni di tipo signorile ▪ A/2 - Abitazioni di tipo civile ▪ A/3 - Abitazioni di tipo economico ▪ A/4 - Abitazioni di tipo popolare ▪ A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare ▪ A/6 - Abitazioni di tipo rurale ▪ A/7 - Abitazioni in villini ▪ A/8 - Abitazioni in ville ▪ A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico ▪ A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi ▪ C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;</p> <p>e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>

Per il calcolo della superficie commerciale è stata utilizzata la seguente formula matematica:

$$S_c = S_l + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_3$$

dove:

S_c = superficie commerciale
 S_l = superficie lorda immobiliare
 x, y, z = coefficienti correttivi
 S_1, S_2, S_3 = superfici accessori

e quindi, passando ai valori calcolati:

1) Lotto n°1 - Appartamento sub 102 (piano primo): $S_u = 117,97$ mq

Superficie utile	$S_u = 117,97$ mq
Superficie non residenziale (balconi)	$S_1 = 9,54$ mq
Superficie non residenziale (androne)	$S_2 = 41,53$ mq
Superficie non residenziale (cantina)	$S_3 = 12,50$ mq
Superficie convenzionale	

$$S_{conv} = S_u + 30\% S_1 + 25\% S_2 + 25\% S_3 = 134,33 \text{ mq}$$

Superficie commerciale S_c

$$S_c = S_{conv} + 20\% S_u = 157,92 \text{ mq}$$

ottenendo una superficie commerciale pari a:

$$S_{c1} = 158,00$$



1) Unità Immobiliare sub 102 : abitazione

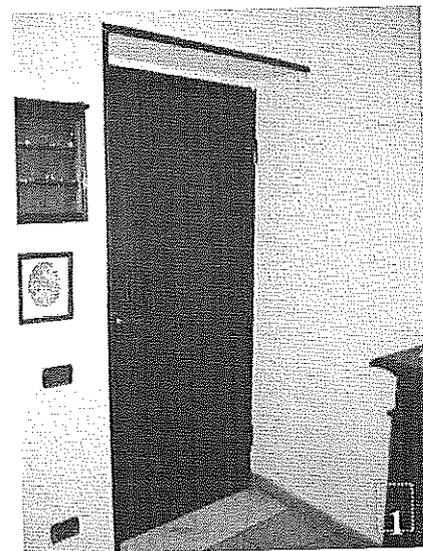
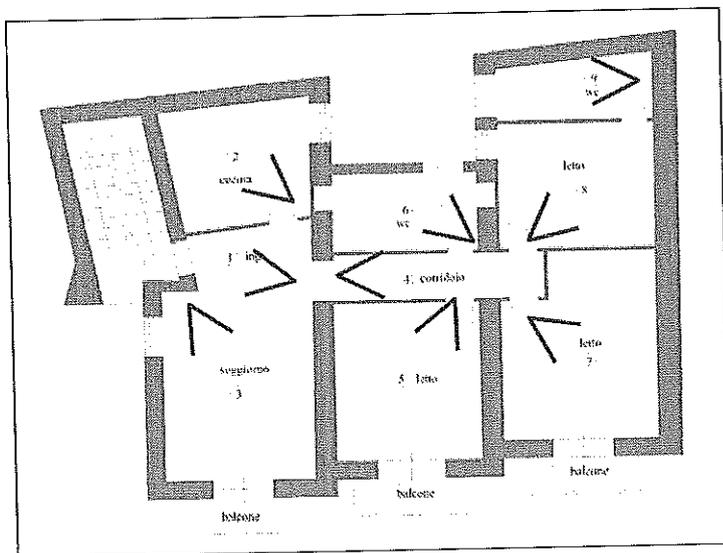
L'appartamento è ubicato al primo piano del fabbricato. Esso consta di ingresso/soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni e tre balconi. Ha una distribuzione interna semplice e razionale. L'altezza dei locali è di circa 3,20 metri. Le pareti sono in prevalenza tinteggiate con pittura monocolora, ad eccezione della cucina le cui pareti sono rivestite in mattonelle. I pavimenti sono in gres porcellanato di buona qualità. I servizi igienici sono entrambi rivestiti con piastrelle in ceramica colorata, sia nel pavimento che in parte delle pareti. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno, completi di vetri ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni, invece, sono costituiti da porte in legno tamburato, alcune delle quali con vetri.

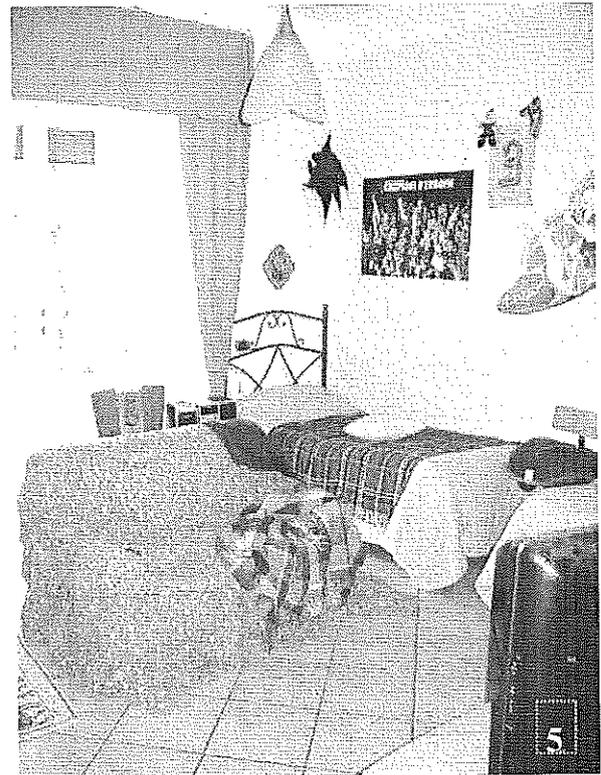
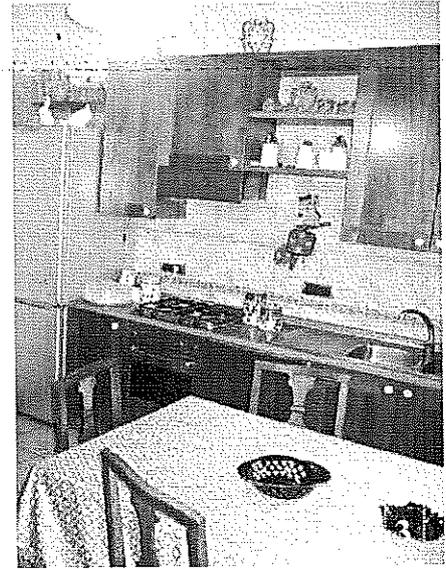
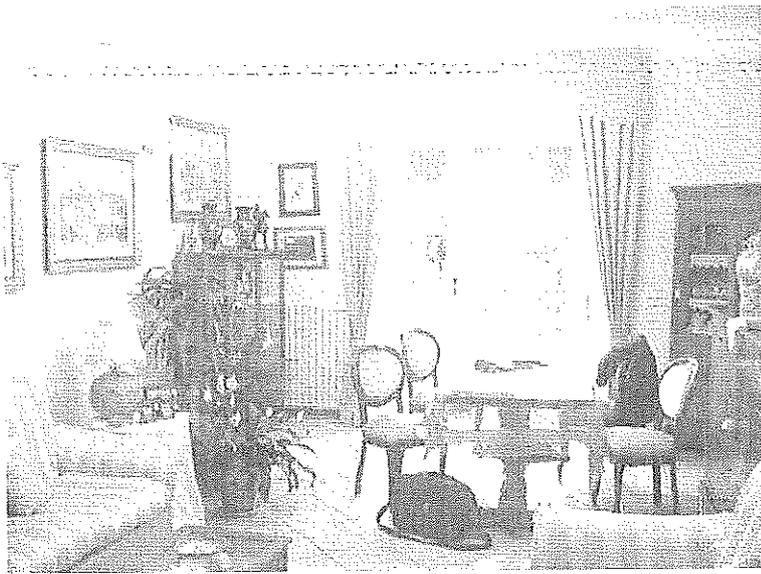
L'immobile è fornito di impianto idrico -fognario, elettrico, telefonico e citofonico, tutti con distribuzione sotto traccia.

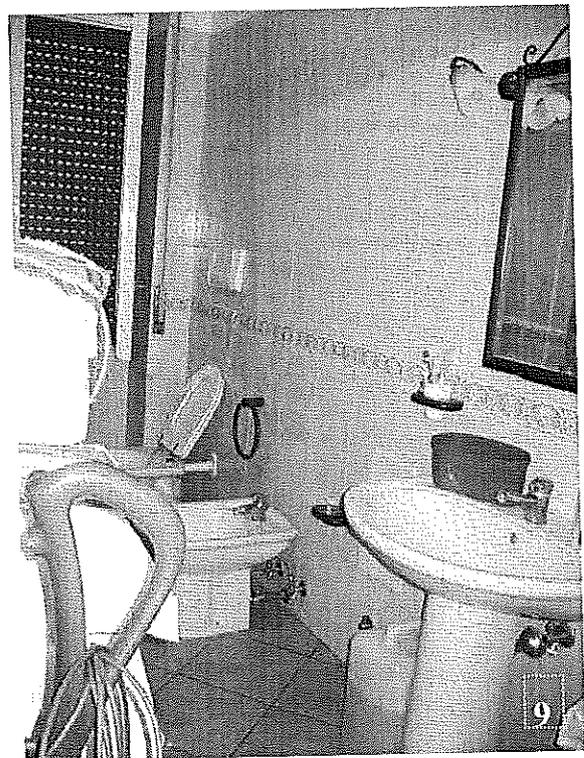
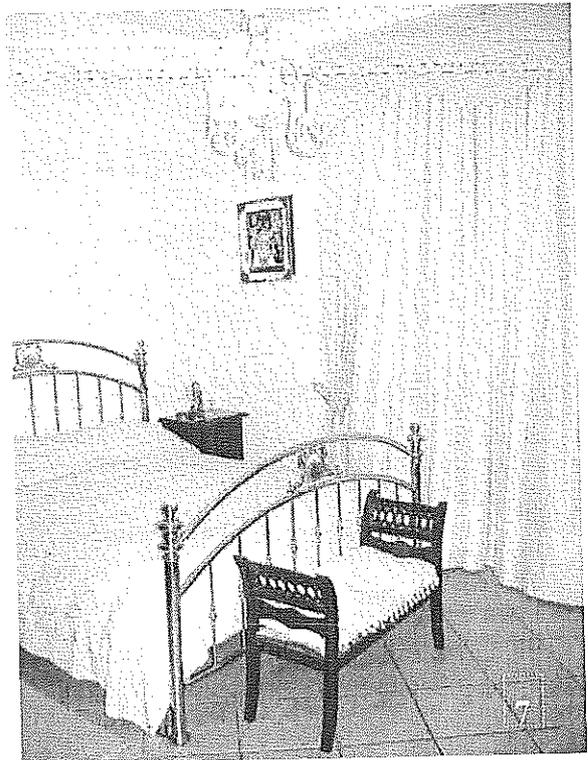
I locali dispongono di illuminazione naturale diretta, attraverso una superficie finestrata di dimensioni adeguate alla volumetria dello stesso.

Il locale soggiorno e le due camere da letto orientate ad ovest hanno accesso diretto ai balconi, che affacciano lungo la direttrice est-ovest. L'affaccio, per quanto non possa dirsi pregevole, non risulta per nulla ostacolato dai fabbricati circostanti.

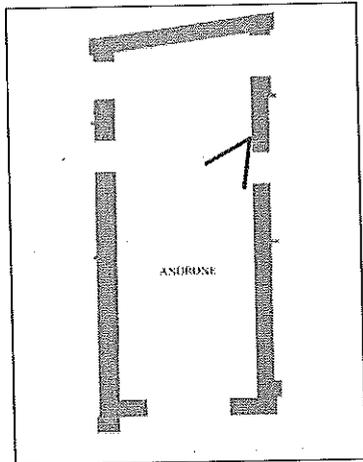
Di seguito viene riportata una documentazione fotografica degli ambienti con relativa planimetria dei conati ottici.



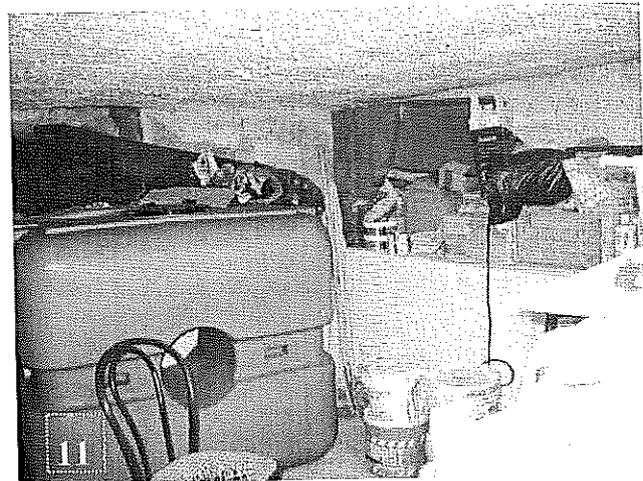
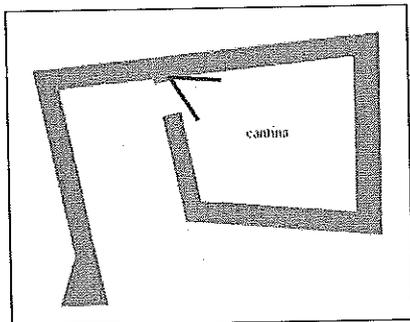




L' **androne** ubicato al piano terra è accessibile tramite portone in legno con modalità di apertura sia pedonale che carrabile e dotato anche di sistema di apertura elettronico.



La **cantina** ubicata al piano interrato è accessibile dal vano scala comune all'intero fabbricato. Le pareti interne sono trattate con intonaco di gesso e si presentano di colore bianco e in sufficienti condizioni di manutenzione. Tale ambiente risulta utilizzato come deposito e locale autoclave a servizio del fabbricato. Non è presente nessuna apertura verso l'esterno del fabbricato tale da permettere un'illuminazione naturale dell'immobile.



2) Lotto n°2 - Appartamento sub 101 (piano terra): $S_u = 39,84 \text{ mq}$

Superficie utile

$$S_u = 39,84 \text{ mq}$$

Superficie non residenziale (balconi)

$$S_1 = 0 \text{ mq}$$

Superficie convenzionale

$$S_{\text{conv}} = S_u + 30\% S_1 = 39,84 \text{ m}$$

Superficie commerciale S

$$c = S_{\text{conv}} + 20\% S_u = 47,80 \text{ mq}$$

ottenendo una superficie commerciale pari a:

$$S_{c2} = 48,00 \text{ mq}$$

2) Unità Immobiliare sub 101 : abitazione

L'appartamento è ubicato al piano terra. Esso consta di ingresso/soggiorno/cucina, una camera da letto ed un bagno. E' accessibile sia dalla zona cortiliva antistante (prospiciente via San Giovanni) sia dall'androne.

Ha una distribuzione interna semplice e razionale. L'altezza dei locali è di circa 3,10 metri. Le pareti sono in prevalenza tinteggiate con pittura monocolora, ad eccezione della parete cucina che è rivestita in mattonelle. I pavimenti sono in gres porcellanato di buona qualità. Il servizio igienico è rivestito con piastrelle in ceramica colorata, sia nel pavimento che in parte delle pareti.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno, completi di vetri ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni, invece, sono costituiti da porte in legno tamburato, alcune delle quali con vetri.

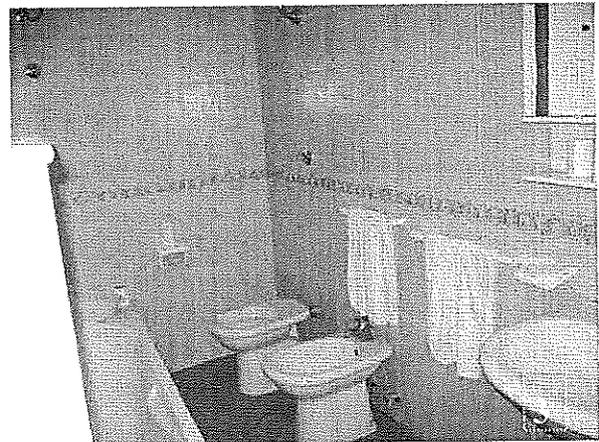
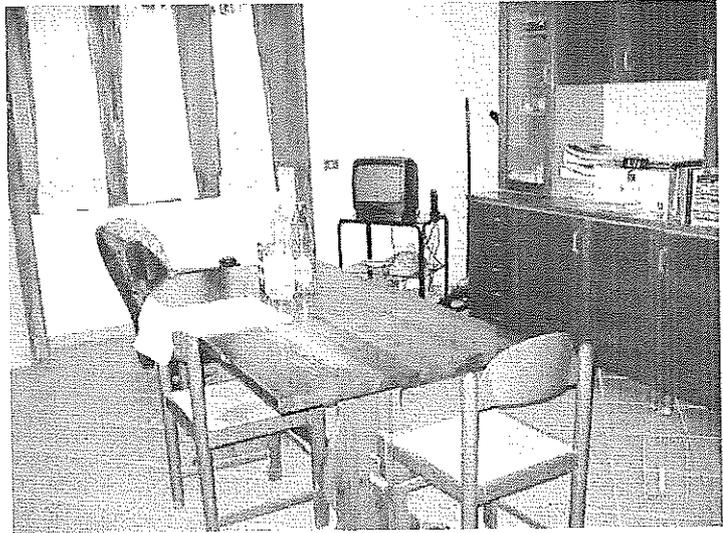
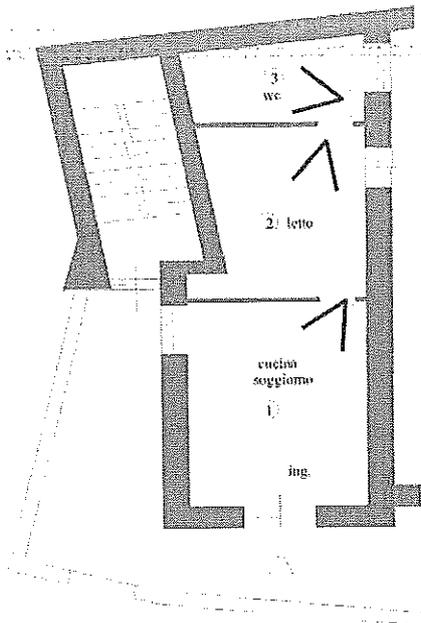
L'immobile è fornito di impianto idrico - fognario, elettrico, telefonico e citofonico, tutti con distribuzione sotto traccia.

I locali dispongono di illuminazione naturale diretta, attraverso una superficie finestrata di dimensioni adeguate alla volumetria dello stesso.

Il locale soggiorno/cucina ha accesso diretto alla area cortiliva antistante il fabbricato, mentre la camera da letto ha accesso diretto all'androne. Il bagno affaccia nell'atrio.

Di seguito viene riportata una documentazione fotografica degli ambienti con relativa planimetria dei coni ottici.





3) Lotto n°3 - Appartamento sub 103 (piano terra): $S_u = 44,86 \text{ mq}$

Superficie utile	$S_u = 44,86 \text{ mq}$
Superficie non residenziale (balconi)	$S_1 = 0 \text{ mq}$
Superficie convenzionale	$S_{conv} = S_u + 30\% S_1 = 44,86 \text{ m}$

Superficie commerciale S

$$c = S_{conv} + 20\% S_u = 53,83 \text{ mq}$$

ottenendo una superficie commerciale pari a:

$$S_{c3} = 54,00 \text{ mq}$$

3) Unità Immobiliare sub 103 : abitazione

L'appartamento è ubicato al piano terra. Esso consta di due locali, ammobiliati con arredo ad uso studio, ed un bagno. E' accessibile sia dalla zona cortiliva antistante (prospiciente via San Giovanni) sia dall'androne.

Ha una distribuzione interna semplice e razionale. L'altezza dei locali è di circa 3,10 metri. Le pareti sono in prevalenza finteggiate con pittura monocolori. I pavimenti sono in gres porcellanato di buona qualità. Il servizio igienico è rivestito con piastrelle in ceramica colorata, sia nel pavimento che in parte delle pareti. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno, completi di vetri ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni, invece, sono costituiti da porte in legno tamburato, alcune delle quali con vetri.

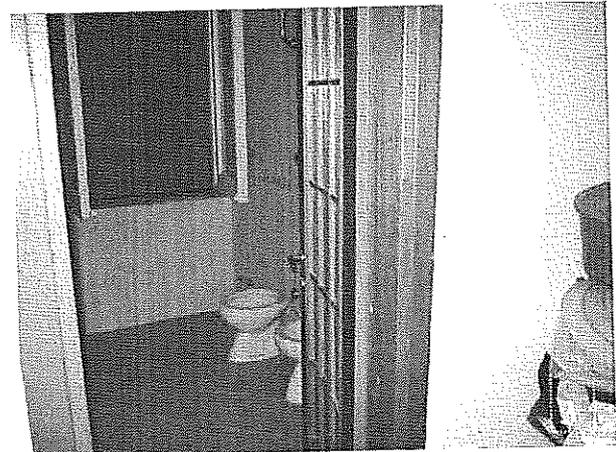
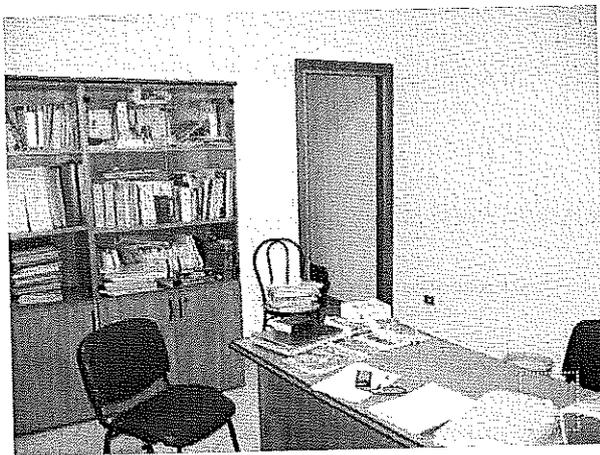
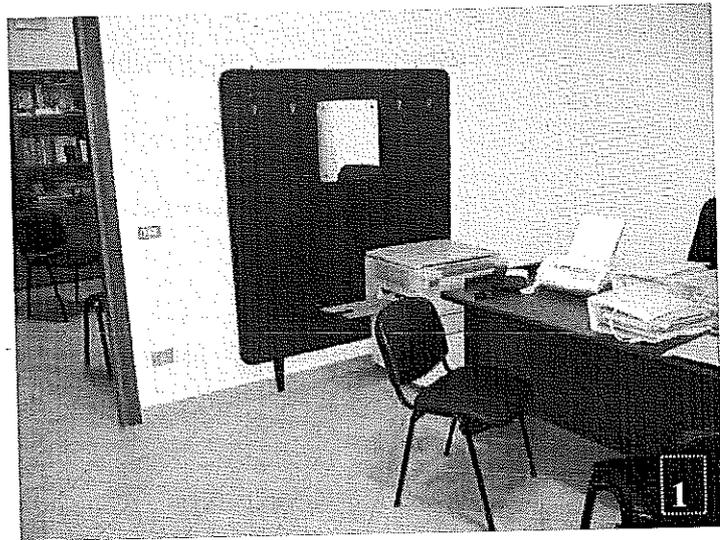
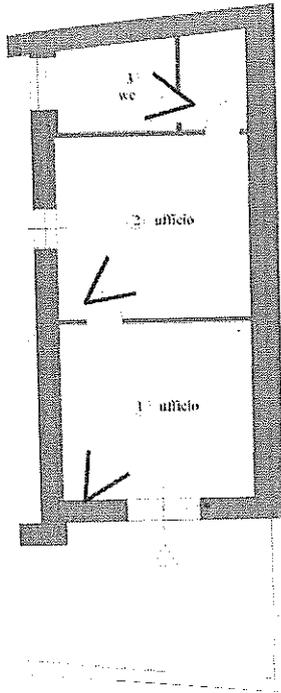
L'immobile è fornito di impianto idrico -fognario, elettrico, telefonico e citofonico, tutti con distribuzione sotto traccia.

I locali dispongono di illuminazione naturale diretta, attraverso una superficie finestrata di dimensioni adeguate alla volumetria dello stesso.

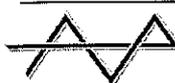
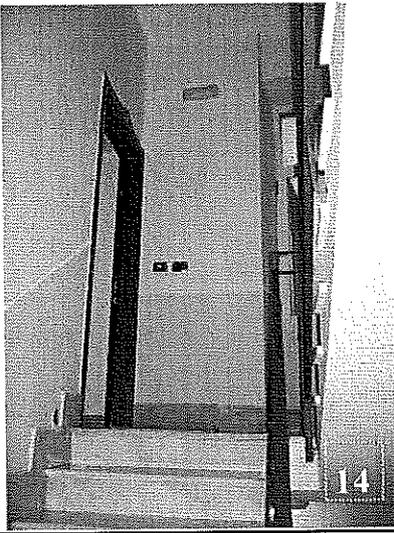
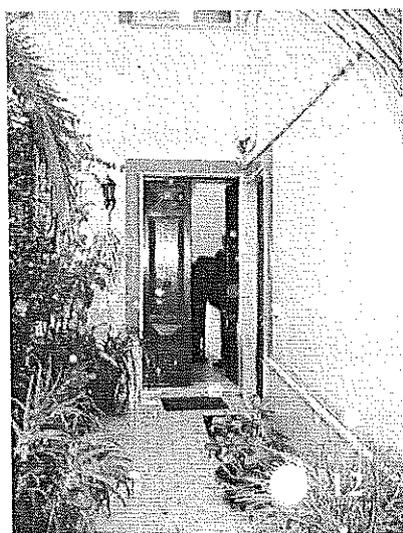
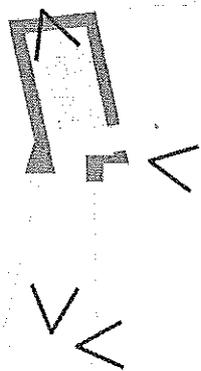
I due locali hanno rispettivamente accesso diretto alla area cortiliva antistante il fabbricato ed all'androne, mentre il bagno affaccia nell'atrio.



Di seguito viene riportata una documentazione fotografica degli ambienti con relativa planimetria dei coni uffici.

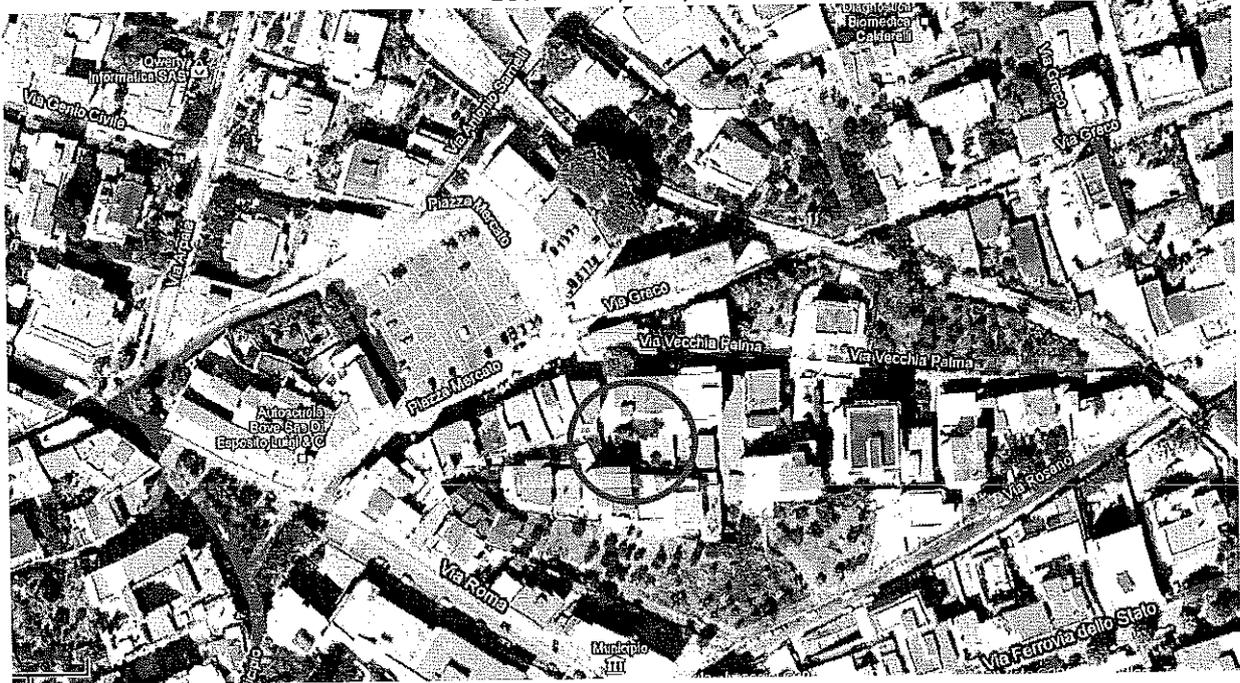


L'area cortiliva si sviluppa lungo i due lati, sud ed ovest, del fabbricato, di cui il primo è prospiciente via San Giovanni da cui si ha accesso all'immobile. Presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica ed una fascia perimetrale allestita a verde con diverse piantumazioni. Dall'area cortiliva si accede al **vano scala**, ubicato sul lato sinistro del fabbricato, tramite portoncino in legno. Tale corpo serve il piano cantinato, il piano primo e il terrazzo. Le pareti sono tinteggiate con pittura monocolora, le scale rivestite in marmo ed è dotato di illuminazione naturale tramite le finestre ubicate sul lato corto prospiciente l'area cortiliva. Infine si accede al **terrazzo** che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica colorata.



3.2 Proprietà di (via Maggiore Buscaglia n.1)

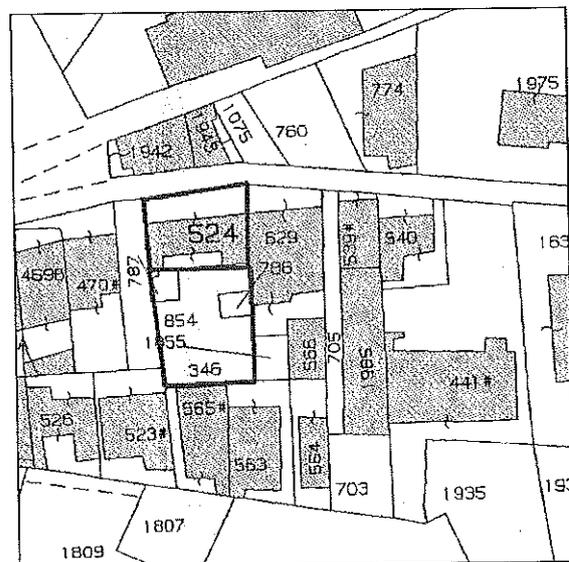
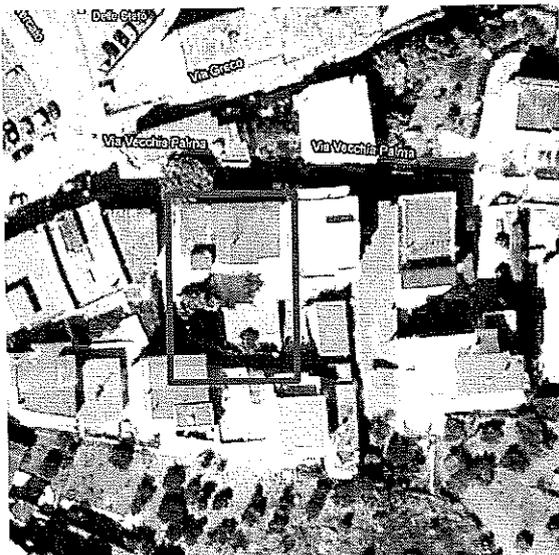
Lotto n°4, n°5, n°6



Gli immobili di **proprietà** sono ubicati a via Maggiore Buscaglia (traversa di via Vecchia Palma). Un'area posizionata nella parte centrale del territorio cittadino, nelle immediate vicinanze di Piazza Mercato.

La zona appena descritta possiede nell'immediato circondario attività commerciali inerenti ai consueti esercizi per la vendita dei beni di prima necessità. Nel contempo, esercizi commerciali di maggiore consistenza, inclusi centri commerciali, risultano facilmente raggiungibili lungo le arterie limitrofe.

Di seguito viene riportato uno stralcio del foglio di mappa con indicazione delle aree sulle quali insistono gli immobili oggetto del presente procedimento, e di seguito descritti.



Accessi : da via Maggiore Buscaglia (prima traversa di via Vecchia Palma venendo da piazza Mercato) si accede al fabbricato tramite passaggio pedonale e carrabile; all' interno del cortile sulla sinistra, al piano terra, troviamo il portoncino di ingresso all'**appartamento di cui alla plla 524 sub 2 (Lotto n°4)**; in fondo sulla destra, sempre al piano terra, troviamo l'ingresso all' ufficio-studio **di cui alla plla 346 (Lotto n°6)** con annesso antistante cortile e giardino; mentre da via Vecchia Palma si ha accesso diretto alla cantina **di cui alla plla 524 sub 3 (Lotto n°5)** al piano seminterrato.

Confini : l'**appartamento (Lotto n°4)** di cui alla **plla 524 sub 2** confina a nord con giardino, a sud con cortile, ad ovest con via Buscaglia, ad est con proprietà

La cantina (Lotto n°5) di cui alla **plla 524 sub 3** confina a nord con giardino, a sud con cortile, ad ovest con traversa di via Buscaglia, ad est con

L'ufficio-studio (Lotto n°6) di cui alla **plla 346** confina a nord con cortile, a sud e ad est ad ovest con via Buscaglia, ad est con proprietà

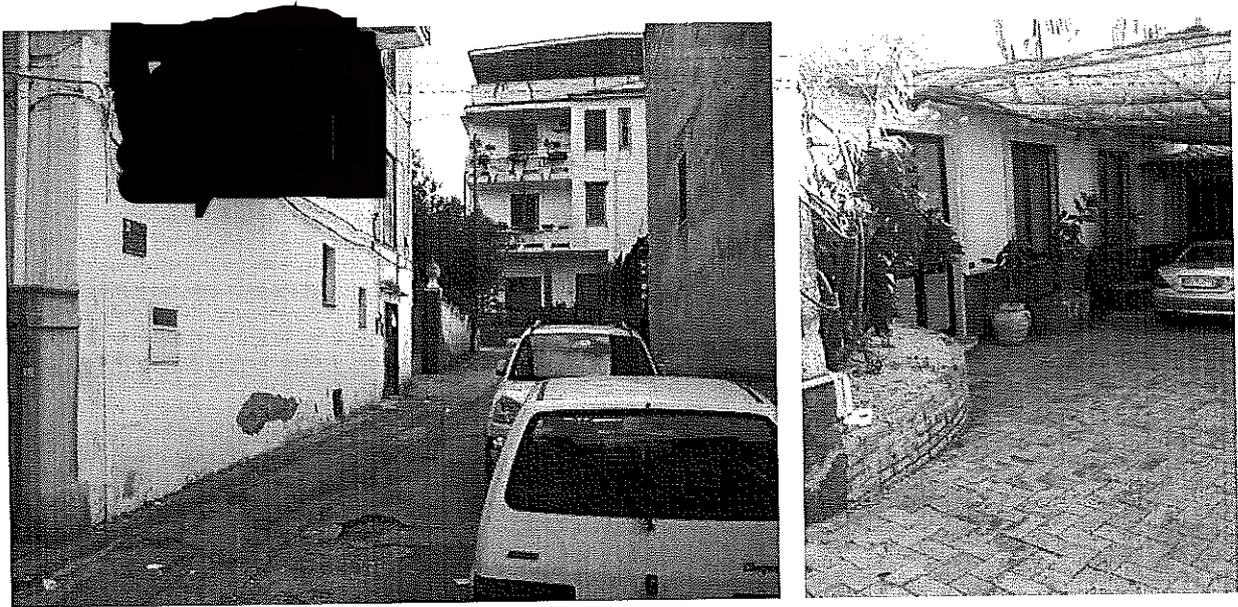
Sommarioe caratteristiche costruttive : immobile di cui alla **plla 524** costituito da più unità abitative con sviluppo su tre livelli fuori terra, oltre il piano seminterrato.



L'edificio ha strutture verticali in muratura portante, solai in latero cemento, muri divisorii interni in laterizio, mentre la copertura è piana con terrazzo.

Il fabbricato, costruito anteriormente al 01.09.1967, non necessita di interventi di manutenzione straordinaria, come visibile anche dai rilievi fotografici effettuati.

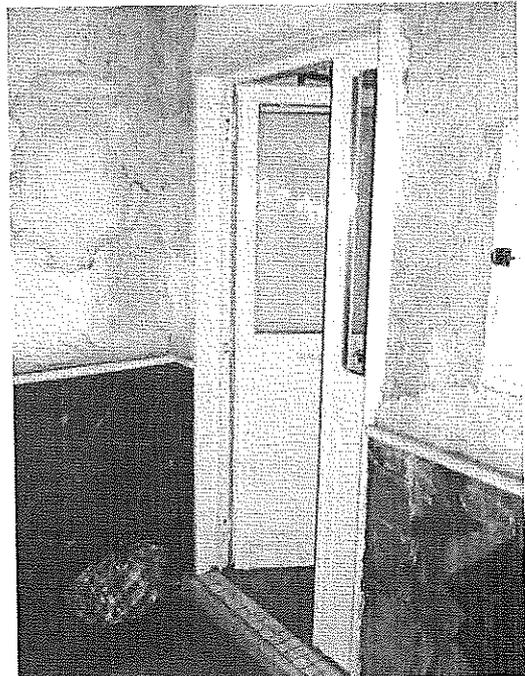
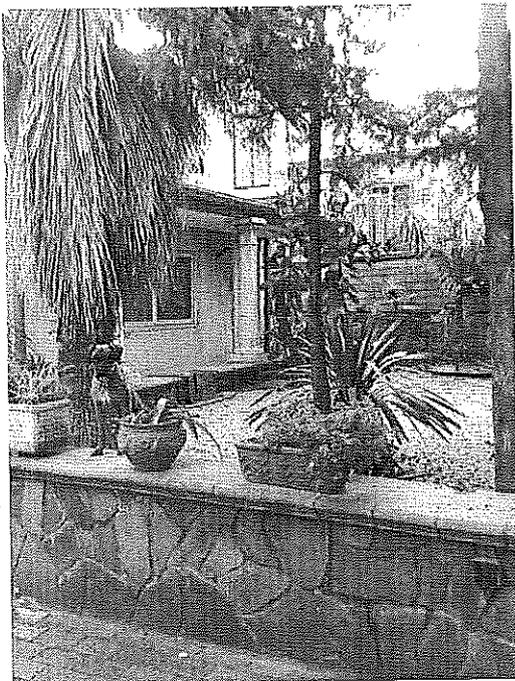
L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso pedonale e carrabile, comune all'intero complesso condominiale e quindi da un portoncino in legno, in buone condizioni di manutenzione.



Entrando nel merito delle singole unità immobiliari, anche quest'ultime sono in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione. Hanno una buona esposizione, avendo due pareti libere e sono dotati di un grado di aerazione e di un grado di luminosità medio.

L'altezza dell'immobile e la presenza di edifici a poca distanza, conferisce una mediocre panoramicità.

Sommario caratteristiche costruttive: immobile di cui alla **pila 346** costituito da una sola unità immobiliare con sviluppo al solo piano terra.



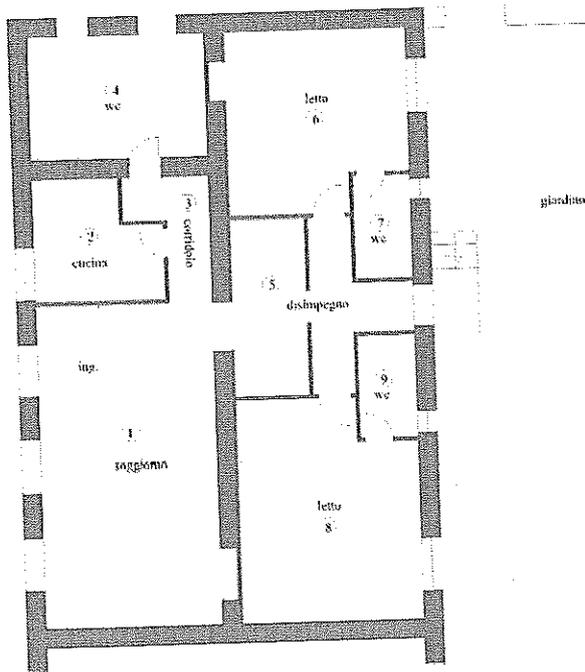
Strutturalmente, l'edificio è costituito da setti perimetrali di muratura portante ai quali è sovrapposto il lastrico solare di copertura non praticabile in quanto sprovvisto di ringhiera di protezione, al quale, così come dal rilievo fotografico allegato appare potersi accedere esclusivamente dall'esterno.

Il fabbricato non necessita di interventi di manutenzione straordinaria, come visibile anche dai rilievi fotografici effettuati.

Consistenza e altri chiarimenti in merito allo stato dei luoghi: nel seguito viene illustrata la disposizione planimetrica con le indicazioni relative ai metri quadrati calpestabili delle singole unità immobiliari:

- Lotto n°4 - unità immobiliare plla 524 sub. 2 (appartamento)
- Lotto n°5 - unità immobiliare plla 524 sub. 3 (cantina)
- Lotto n°6 - unità immobiliare plla 346 (ufficio)

3.2.1 unità immobiliare plla 524 sub. 2 (Lotto n°4), al piano terra del fabbricato, adibita ad abitazione, alla quale si ha accesso direttamente dalla prima porta a sinistra per chi giunge dal cortile. Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica dei vani con relativa destinazione d'uso e consistenza metrica.



Locale n°	Destinazione d'uso	mq calpestabili
1	Ingresso/ Soggiorno	35,88
2	Cucina	8,50
3	corridoio	4,50
4	bagno	13,32
5	disimpegno	14,73
6	Camera da letto	19,18
7	bagno	3,60
8	Camera da letto	23,06
9	Bagno	3,56
totale		126,33
- giardino		62,00
TOTALE		188,33

1) Lotto n°4 - Appartamento - plla 524 sub 2 - (piano terra): $S_u = 126,33 \text{ mq}$

Superficie utile

$$S_u = 126,33 \text{ mq}$$

Superficie non residenziale (giardino)

$$S_1 = 62,00 \text{ mq}$$

Superficie convenzionale

$$S_{\text{conv}} = S_u + 10\% S_1 = 132,53 \text{ m}$$

Superficie commerciale S

$$c = S_{\text{conv}} + 20\% S_u = 157,80 \text{ mq}$$

ottenendo una superficie commerciale pari a:

$$S_{c1} = 158,00 \text{ mq}$$

1) Unità Immobiliare (plla 524 sub 2) : abitazione

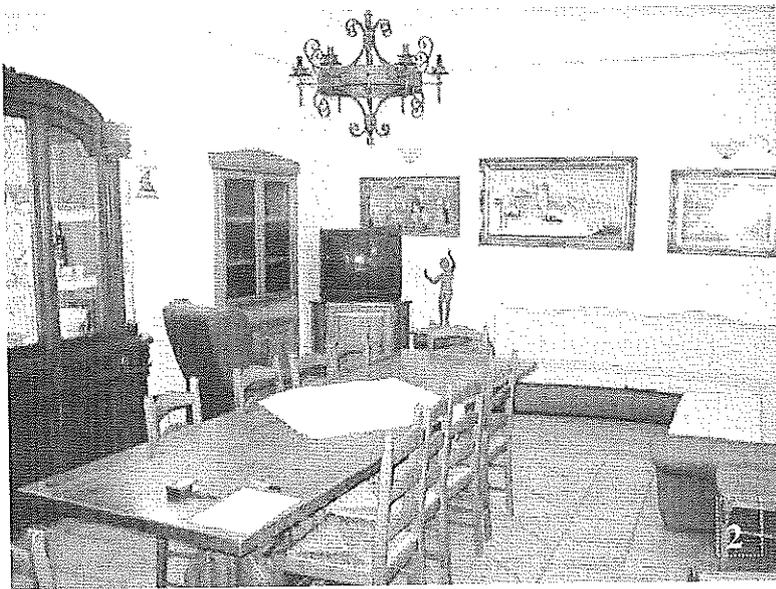
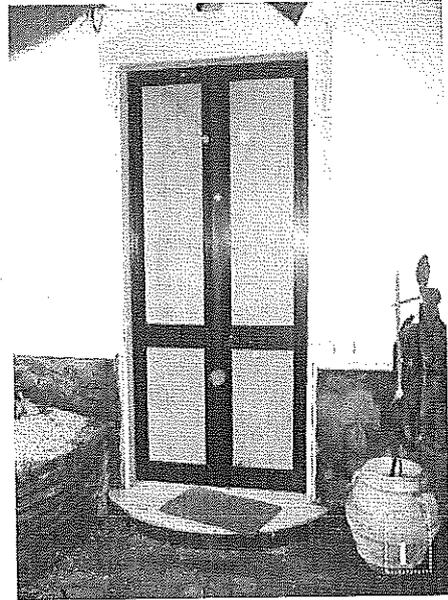
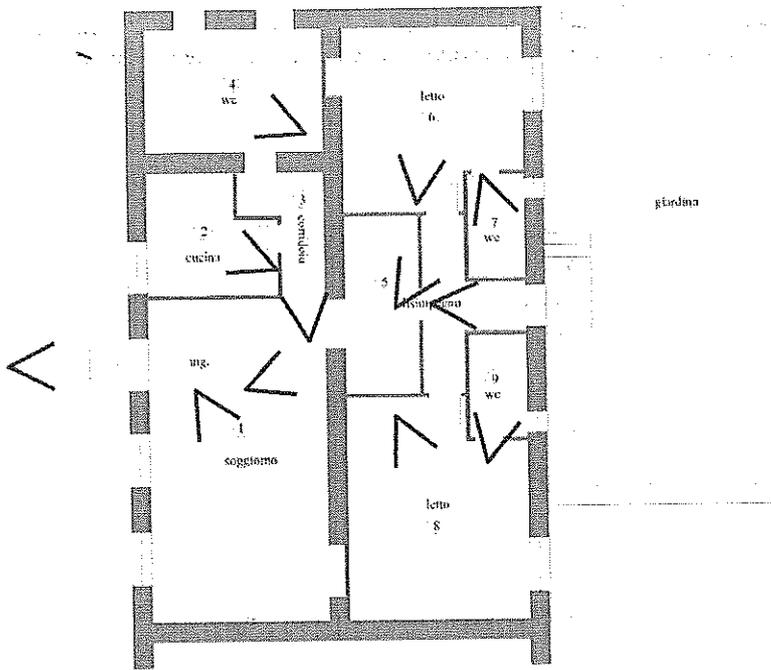
L'appartamento è ubicato al primo terra. Esso consta di ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto con annesso bagno, un bagno e giardino. Ha una distribuzione interna semplice e razionale. L'altezza dei locali è di circa 3,20 metri. Le pareti sono in prevalenza tinteggiate con pittura monocolora, ad eccezione delle due camere da letto e della cucina le cui pareti sono rivestite rispettivamente con carta da parato e mattonelle di ceramica. I pavimenti sono in gres porcellanato di buona qualità. I servizi igienici sono entrambi rivestiti con piastrelle in ceramica colorata, sia nel pavimento che in parte delle pareti. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio, completi di vetri ed avvolgibili in pvc e/o oscuranti; gli infissi interni, invece, sono costituiti da porte in legno tamburato, alcune delle quali con vetri. L'immobile è fornito di impianto idrico -fognario, elettrico, telefonico e citofonico, tutti con distribuzione sotto traccia.

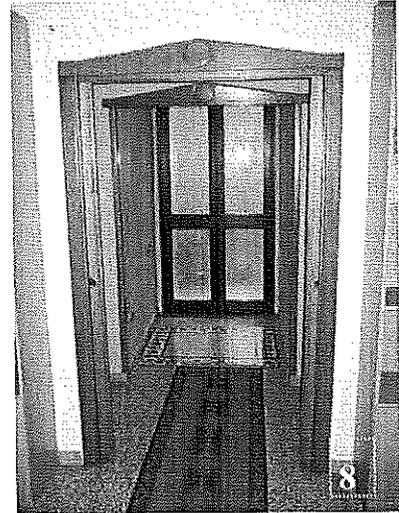
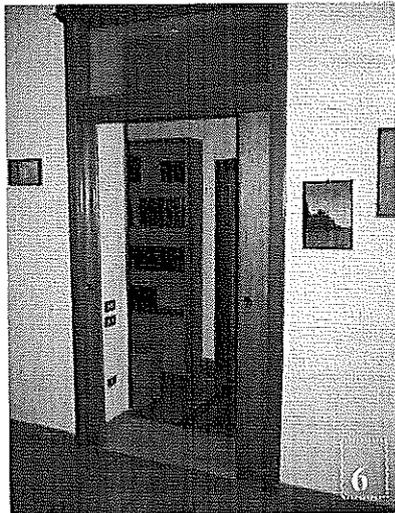
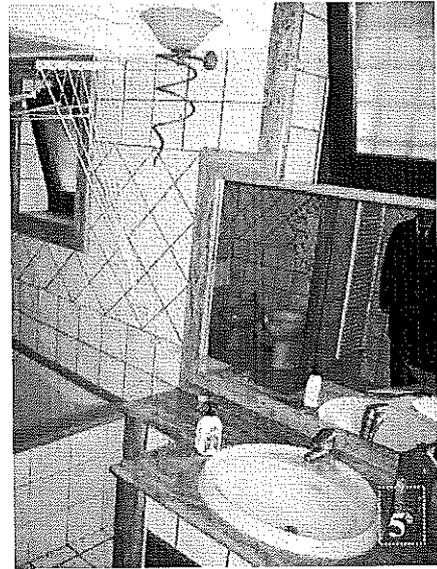
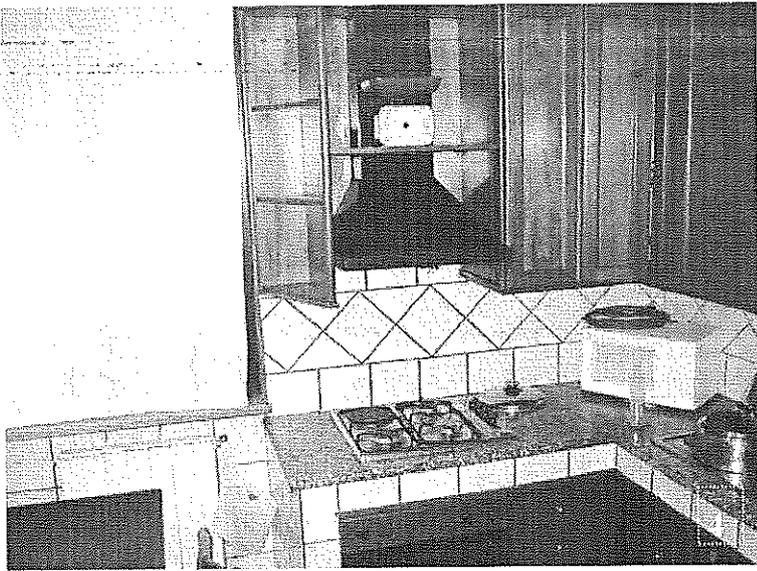
I locali dispongono di illuminazione naturale diretta, attraverso una superficie finestrata di dimensioni adeguate alla volumetria dello stesso.

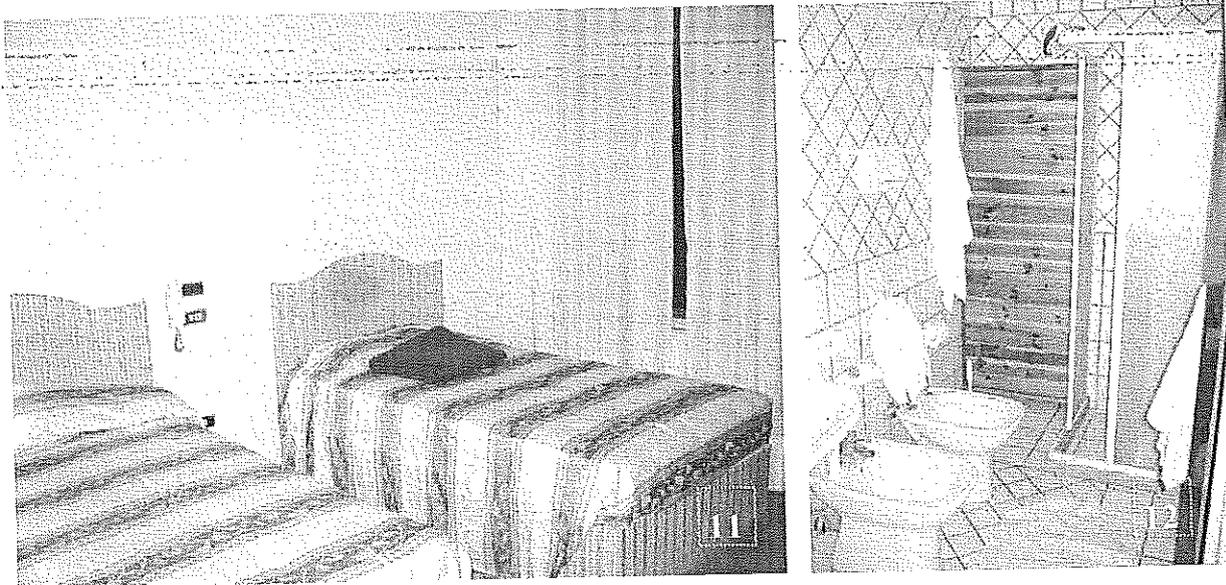
Il locale soggiorno e la cucina orientate ad sud hanno affaccio diretto area cortiliva, mentre le camere da letto affacciano nel giardino, al quale si accede direttamente dal disimpegno. L'affaccio, per quanto non possa dirsi pregevole, non risulta per nulla ostacolato dai fabbricati circostanti. L'immobile è fornito di impianto idrico -fognario, elettrico, telefonico e citofonico, tutti con distribuzione sotto traccia.

Di seguito viene riportata una documentazione fotografica degli ambienti con relativa planimetria dei coni ottici.

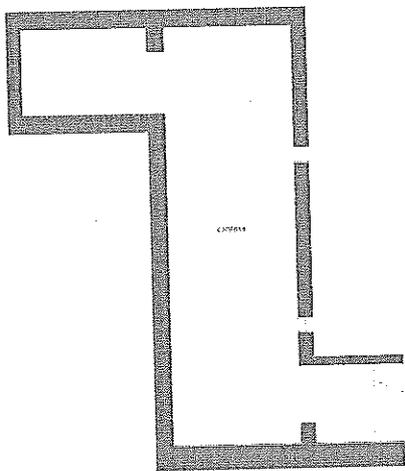








3.2.2 unità immobiliare plla 524 sub. 3 (Lotto n°5), al piano seminterrato del fabbricato, adibita a cantina, alla quale si ha accesso direttamente dalla strada tramite un passaggio pedonale a gradoni, coperto con struttura metallica e lamiera grecata. Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica dei vani con relativa destinazione d'uso e consistenza metrica.



Locale n°	Destinazione d'uso	mq calpestabili
-	Cantina 75,00	
TOTALE 75,00		

2) Lotto n°5 - Cantina – plla 524 sub 3 - (piano seminterrato): $S_u = 75,00$ mq

Superficie utile
Superficie convenzionale

$$S_u = 75,00 \text{ mq}$$

$$S_{conv} = S_u = 75,00 \text{ mq}$$

Superficie commerciale S

$$c = S_{conv} + 20\% S_u = 90,00 \text{ mq}$$

ottenendo una superficie commerciale pari a:

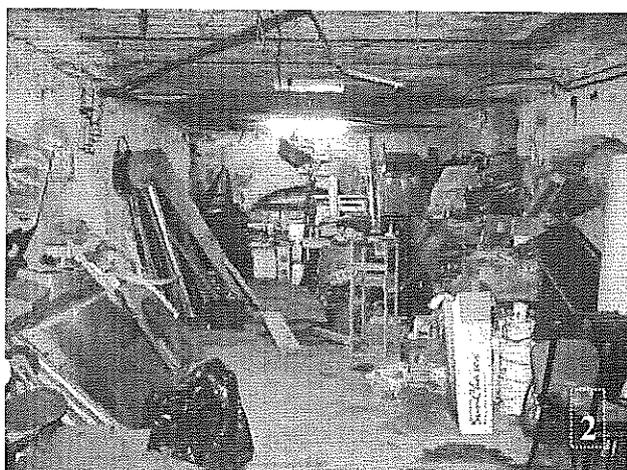
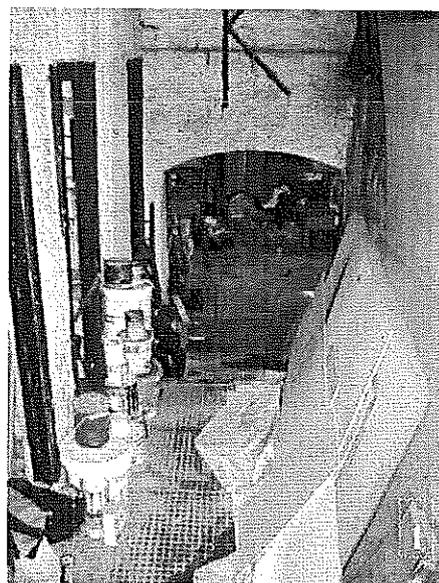
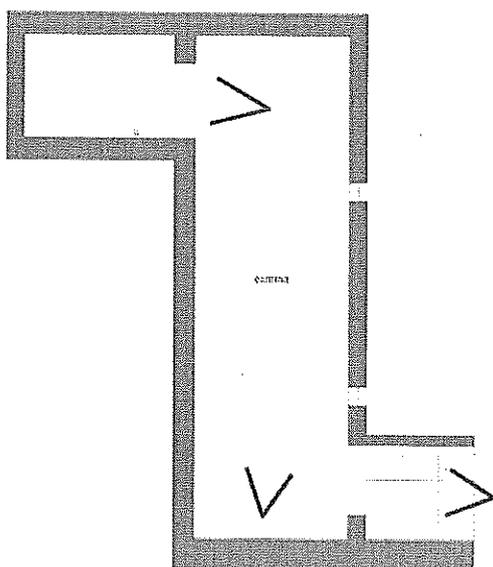
$$S_{c2} = 90,00 \text{ mq}$$



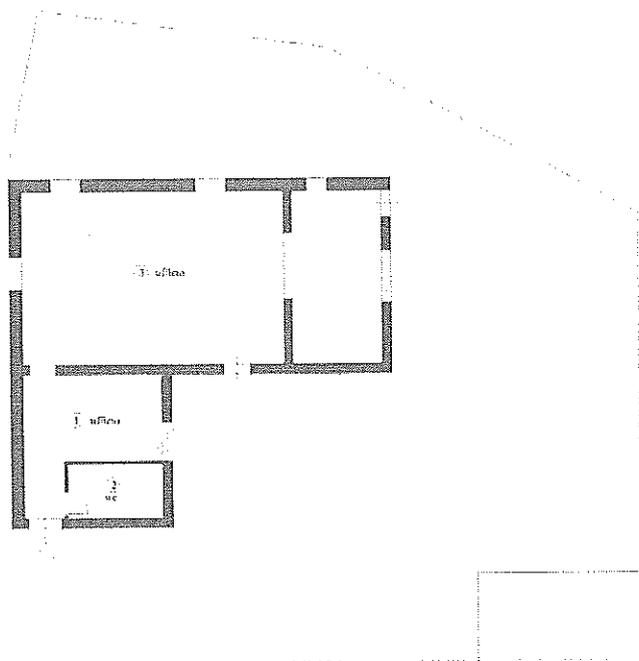
2) Unità Immobiliare (pila 524 sub 3) : cantina

La cantina ubicata al piano seminterrato è accessibile dalla strada. Le pareti interne sono trattate con intonaco di gesso e si presentano di colore bianco e in scarse condizioni di manutenzione. Tale ambiente risulta utilizzato come deposito. Sono presenti due piccole aperture verso l'esterno del fabbricato (che affacciano nel giardino) tali da permettere un'illuminazione naturale dell'immobile.

Di seguito viene riportata una documentazione fotografica degli ambienti con relativa planimetria dei coni ottici.



3.2.3 unità immobiliare plla 346 (Lotto n°6), al piano terra, adibita ad ufficio, alla quale si ha accesso direttamente dalla ultima porta a destra per chi giunge dal cortile. Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica dei vani con relativa destinazione d'uso e consistenza metrica.



Locale n°	Destinazione d'uso	mq calpestabili
1	Ingresso/ ufficio	13,26
2	bagno	4,75
3	ufficio	56,10
totale		74,11
- Corte/giardino		233,00
TOTALE		307,11

3) Lotto n°6 - Ufficio/Studio – plla 346 - (piano terra): Su = 74,11 mq

Superficie utile $S_u = 74,11 \text{ mq}$
 Superficie non residenziale (giardino) $S_1 = 233,00 \text{ mq}$
 Superficie convenzionale $S_{conv} = S_u + 10\% S_1 = 97,41 \text{ m}$

Superficie commerciale S $S_c = S_{conv} + 20\% S_u = 112,23 \text{ mq}$

ottenendo una superficie commerciale pari a:

$S_{c3} = 112,00 \text{ mq}$

3) Unità Immobiliare (plla 346) : ufficio-studio

L'ufficio-studio è ubicato al primo terra. Esso consta di due ambienti adibiti ad ufficio ed un bagno. Ha una distribuzione interna semplice e razionale. L'altezza dei locali è di circa 2,70 metri. Le pareti sono in prevalenza rivestite con carta parato, ad eccezione del bagno che è rivestito con piastrelle in ceramica colorata, sia nel pavimento che in parte delle pareti. I pavimenti sono in parquet di buona qualità.



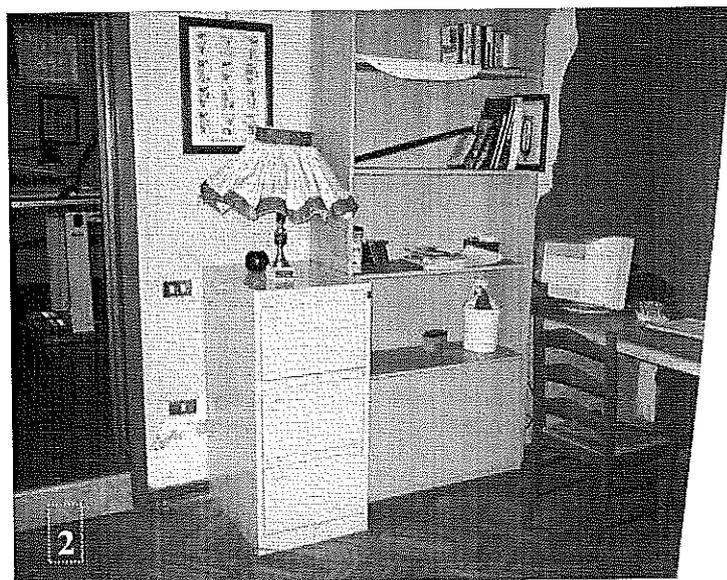
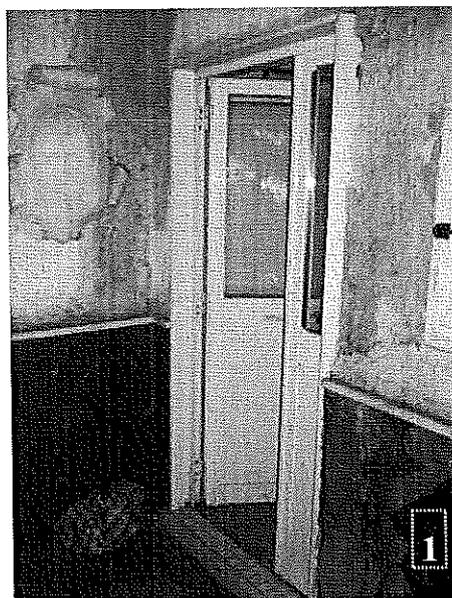
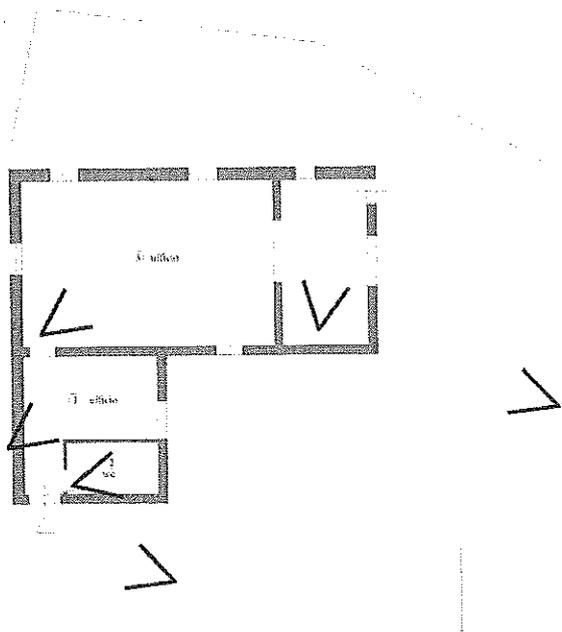
Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio, completi di vetri; gli infissi interni, invece, sono costituiti da porte in legno tamburato, alcune delle quali con vetri.

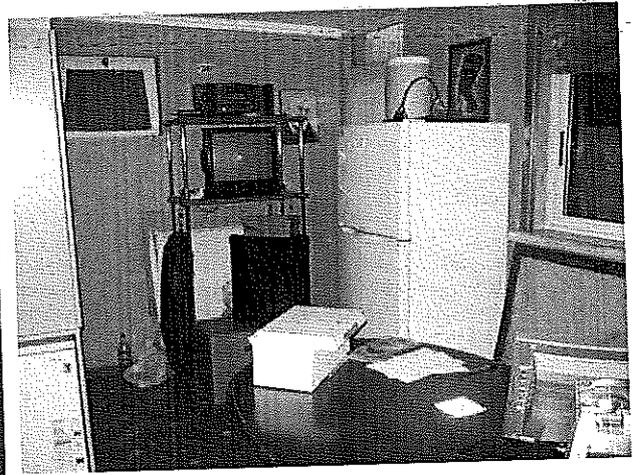
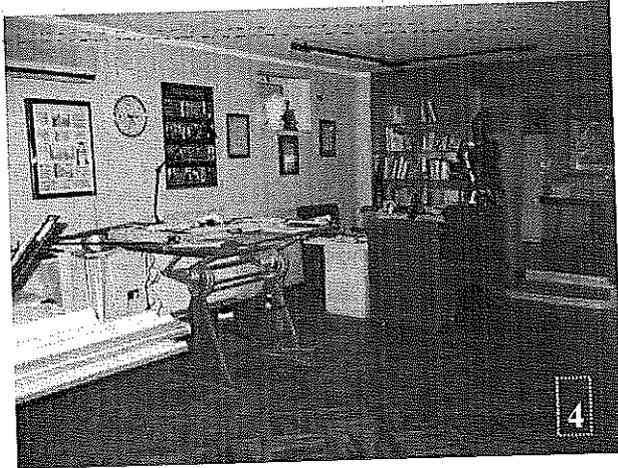
L'immobile è fornito di impianto idrico -fognario, elettrico, telefonico e citofonico, tutti con distribuzione sotto traccia.

I locali dispongono di illuminazione naturale diretta, attraverso una superficie finestrata di dimensioni adeguate alla volumetria dello stesso.

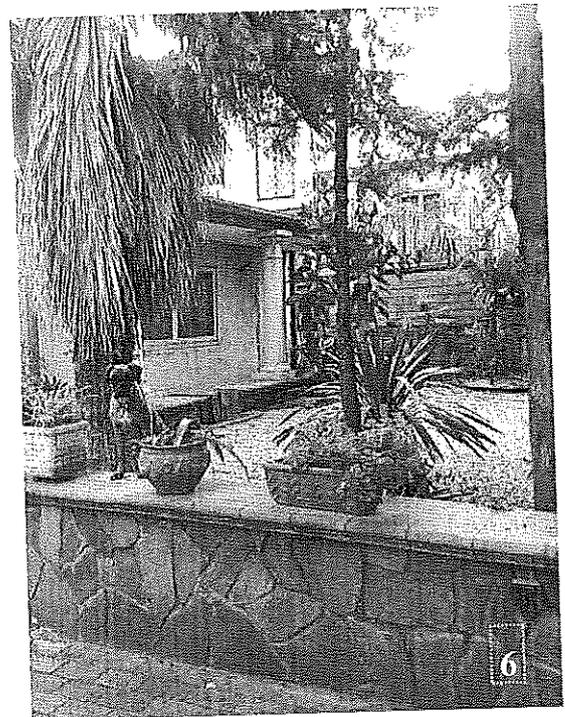
Gli ambienti ufficio hanno affaccio diretto all'area cortiliva e al giardino, che presenta alberature ad alto e basso fusto.

Di seguito viene riportata una documentazione fotografica degli ambienti con relativa planimetria dei coni ottici.





Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Urbanisti
Ser. A/a
Architetto
TOMMASO PUZONE
12/10/1993
PROVINCIA DI NAPOLI



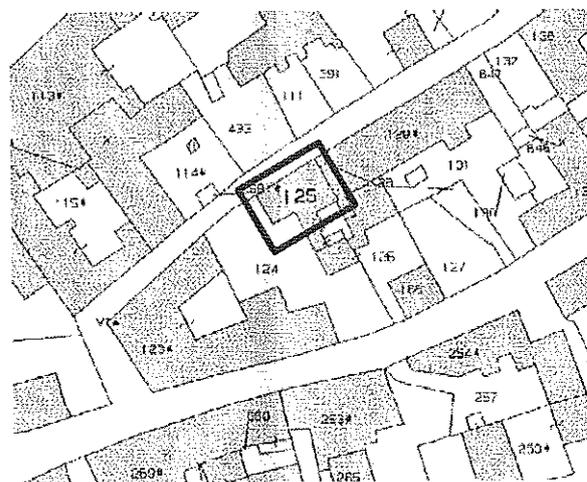
3.3 Proprietà di

(via Silenzio n.64-66)
Lotto n°7



L'immobile di **proprietà** è ubicato a via Silenzio (attuale via Salita Pieditera). Un'area posizionata nella parte meridionale del centro storico cittadino, nelle immediate vicinanze della Casa Comunale.

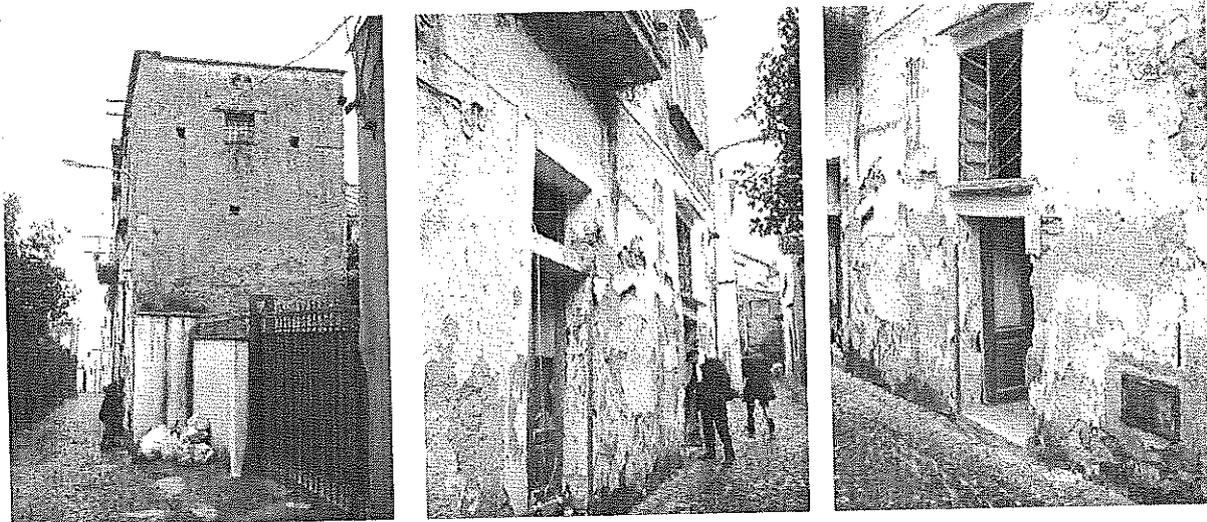
La zona appena descritta possiede nell'immediato circondario attività commerciali inerenti ai consueti esercizi per la vendita dei beni di prima necessità. Nel contempo, esercizi commerciali di maggiore consistenza, inclusi centri commerciali, risultano facilmente raggiungibili lungo le arterie limitrofe. Di seguito viene riportato uno stralcio del foglio di mappa con indicazione delle aree sulle quali insistono gli immobili oggetto del presente procedimento, e di seguito descritti.



Accessi: salendo via Silenzio (attuale via salita Piediterra) si accede al fabbricato tramite il portoncino di ingresso (civico 64) all'**appartamento di cui alla plla 125 (Lotto n°7)**;

Confini: l'**appartamento** di cui alla **plla 125** confina a nord con via Silenzio, a sud con cortile, ad ovest e ad est con proprietà altrui.

Sommarioe caratteristiche costruttive: immobile di cui alla plla 125 costituito da un'unità abitativa con sviluppo su due livelli fuori terra.



L'edificio ha strutture portanti verticali in muratura portante, solai in latero cemento, muri divisorii interni in laterizio, mentre la copertura è piana.

Il fabbricato, costruito anteriormente al 01.09.1967, risulta in pessime condizioni, oltre che manutentive, anche strutturali, riguardanti la muratura portante, i solai e la copertura. Tali condizioni ne pregiudicano, allo stato attuale, l'agibilità, per cui necessita di interventi di manutenzione straordinaria, come visibile anche dai rilievi fotografici effettuati.

L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso pedonale, costituito da un portoncino in legno, in scarse condizioni di manutenzione.

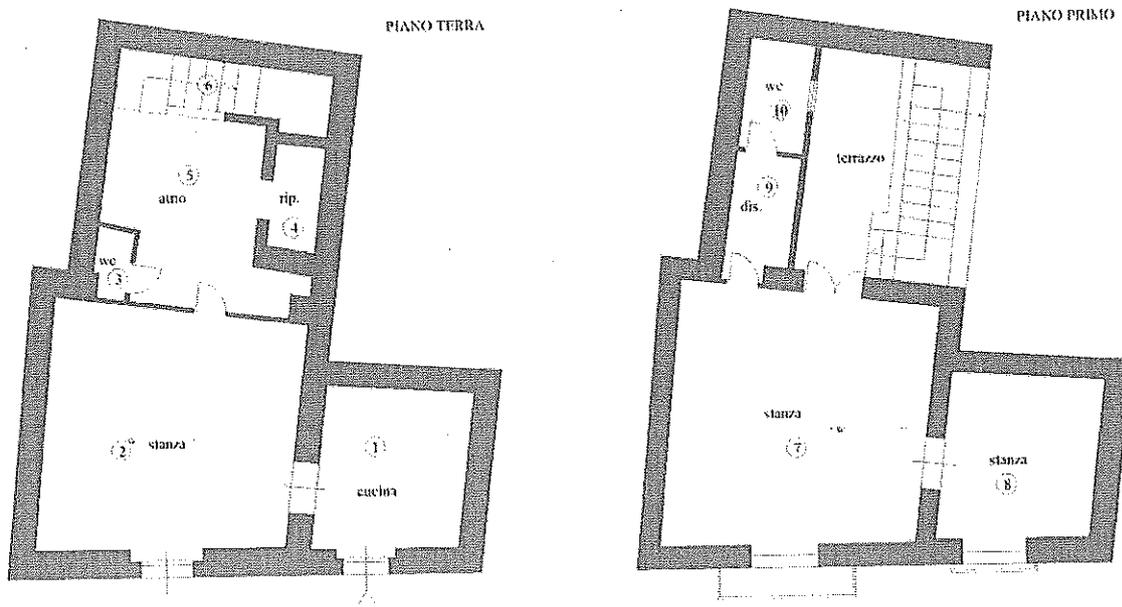
Entrando nel merito dell'unità abitativa, anche quest'ultima è in pessime condizioni generali di conservazione e manutenzione. Hanno una discreta esposizione, avendo due pareti libere (nord/ovest ed sud/est) e sono dotati di un grado di aerazione e di un grado di luminosità medio.

L'altezza dell'immobile e la presenza di edifici a poca distanza, conferisce una mediocre panoramicità.

Consistenza e altri chiarimenti in merito allo stato dei luoghi: nel seguito viene illustrata la disposizione planimetrica con le indicazioni relative ai metri quadrati calpestabili dell'unità immobiliare.



3.3.1 unità immobiliare p.lla 125 (Lotto n°7), articolato su due livelli, piano terra e piano primo, adibita ad abitazione, alla quale si ha accesso direttamente dal portoncino ubicato sul ciglio stradale. Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica dei vani con relativa destinazione d'uso e consistenza metrica.



Locale n°	Destinazione d'uso	mq calpestabili
1	Cucina	11,36
2	Stanza	29,25
3	Bagno	1,15
4	Ripostiglio	2,42
5	Atrio	14,03
6	Scale	10,56
7	Stanza	31,44
8	Stanza	12,07
9	disimpegno	3,76
10	Bagno	3,40
Sup. utile totale		119,44
-	terrazzo	8,70
TOTALE		128,14

Superficie utile

$$S_u = 119,44 \text{ mq}$$

Superficie non residenziale (terrazzo)

$$S_1 = 8,70 \text{ mq}$$

Superficie convenzionale

$$S_{conv} = S_u + 30\% S_1 = 122,05 \text{ m}$$

Superficie commerciale S

$$c = S_{conv} + 20\% S_u = 135,85 \text{ mq}$$

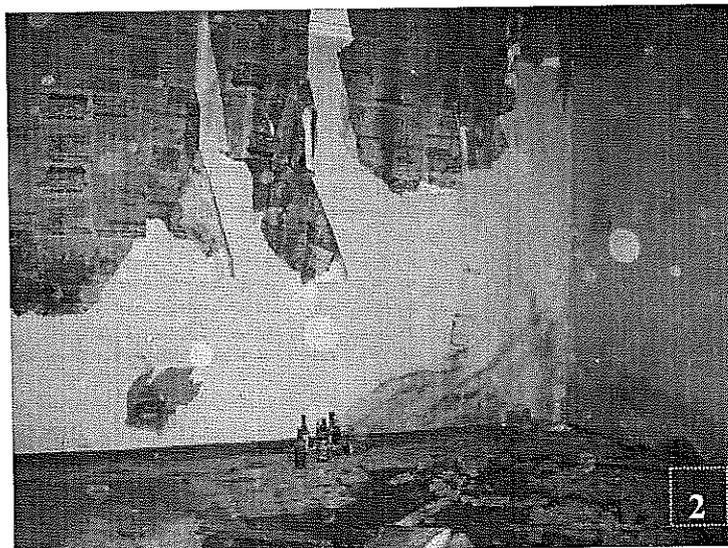
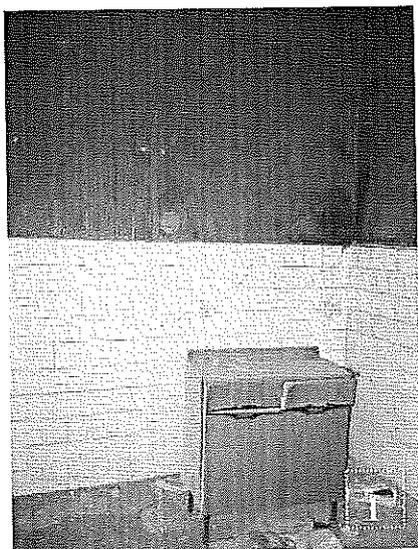
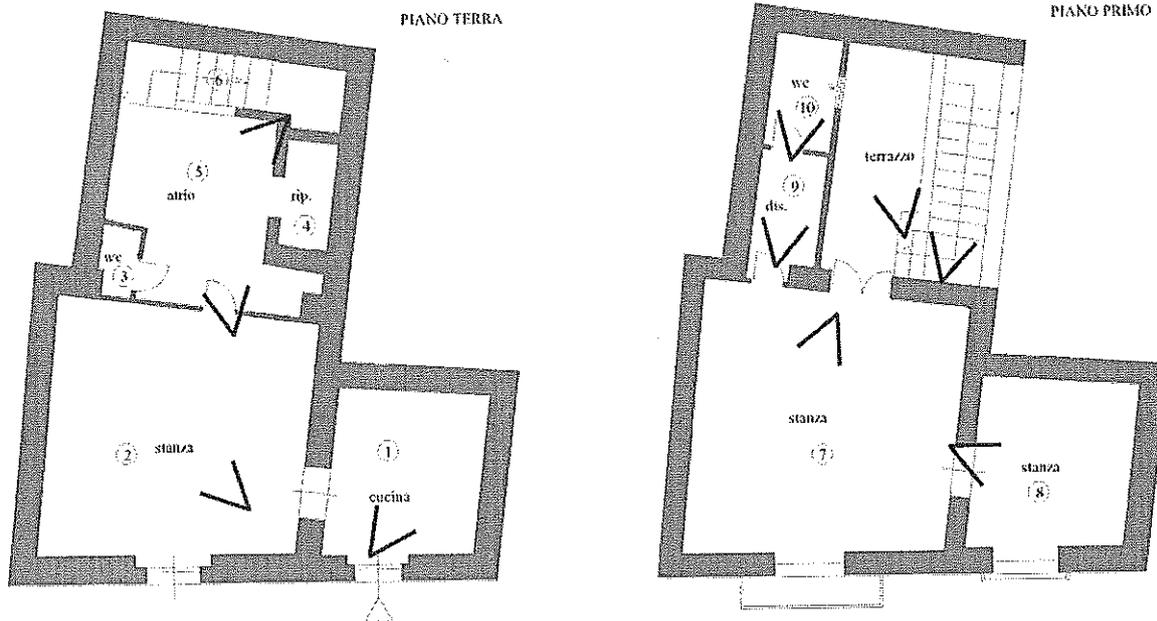
ottenendo una superficie commerciale pari a:

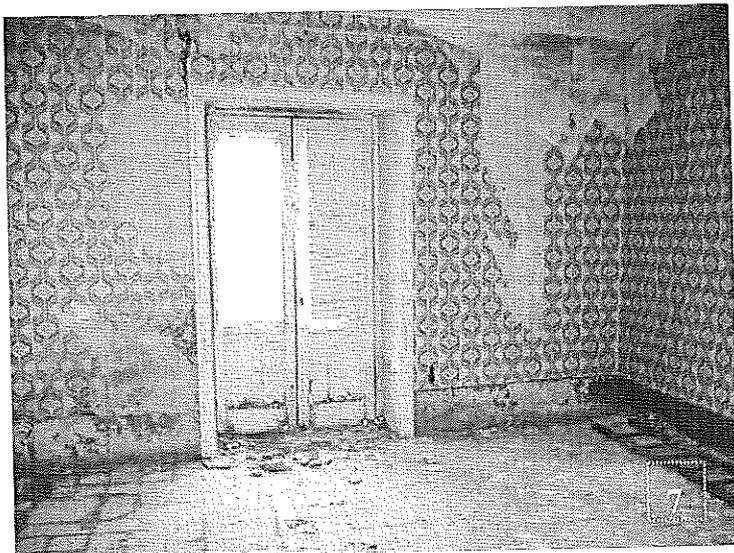
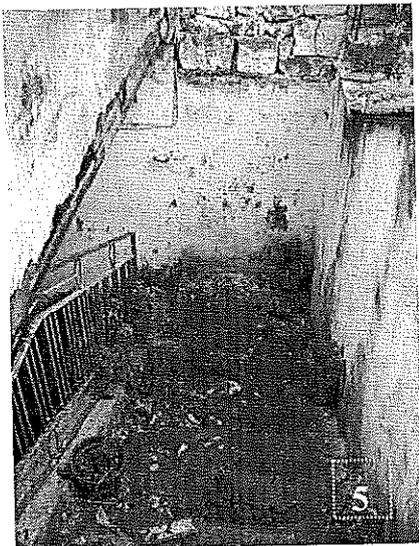
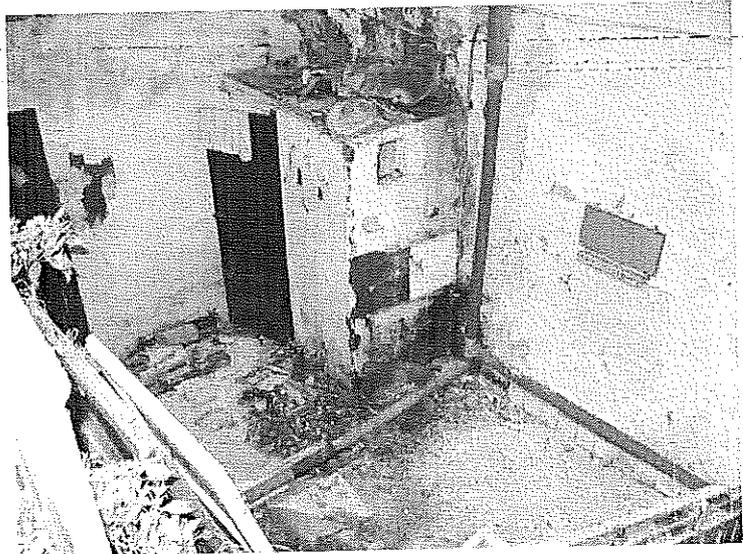
sc = 136,00 mq

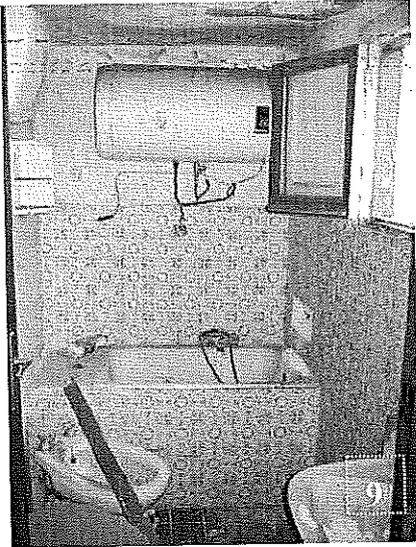


1) Unità Immobiliare (pila 125) : abitazione

L'appartamento con ingresso ubicato al piano terra, si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo). Esso consta, al piano terra, di due ambienti con annesso atrio, dove sono ubicati un bagno, un ripostiglio e la scala che porta al piano primo, caratterizzato da due ambienti, un disimpegno, un bagno e un terrazzo. L'altezza dei locali al piano terra è di circa 3,80 metri per gli ambienti interni e di 4,30 metri per l'atrio, mentre al piano primo è di circa 3.50 metri. Come già accennato in precedenza, l'immobile si presenta in condizioni manutentive precarie che ne pregiudicano, allo stato attuale, l'agibilità, per cui necessita di interventi di manutenzione straordinaria, come visibile dai rilievi fotografici effettuati. Di seguito viene riportata una documentazione fotografica degli ambienti con relativa planimetria dei cono ottici.







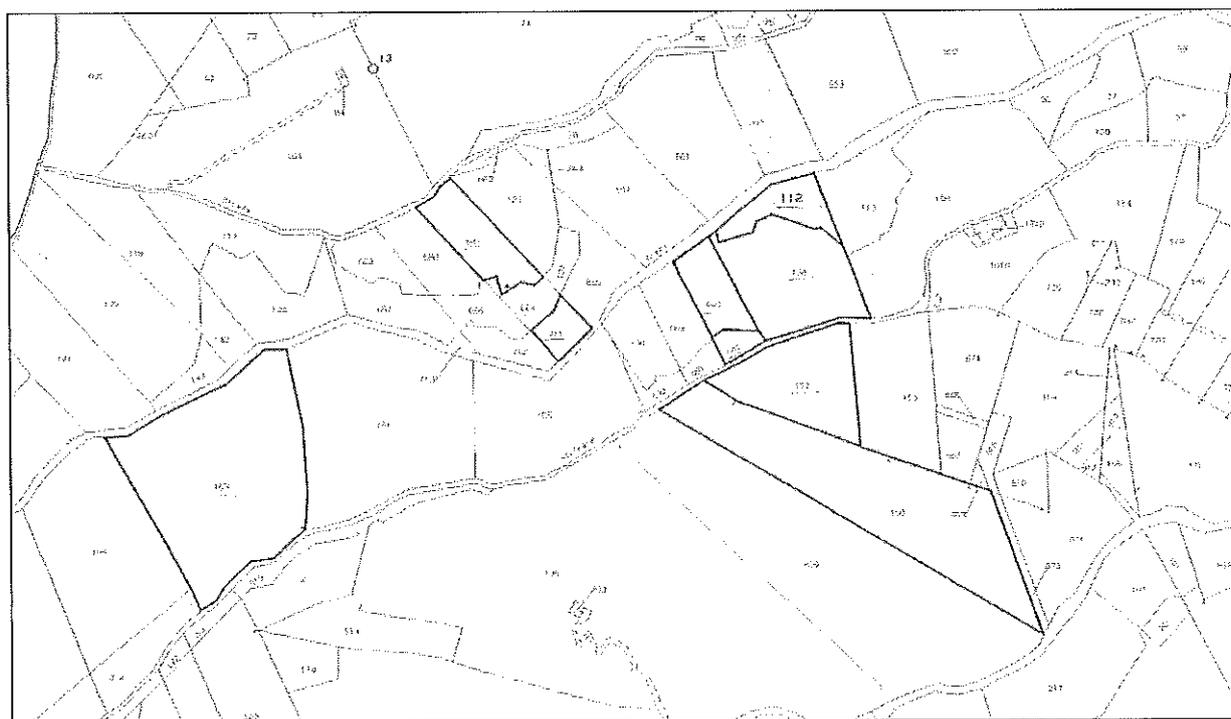
Sez. A/a
Architetto
**TOMMASO
PUZONE**
12/08/73
PROVINCIA DI NAPOLI

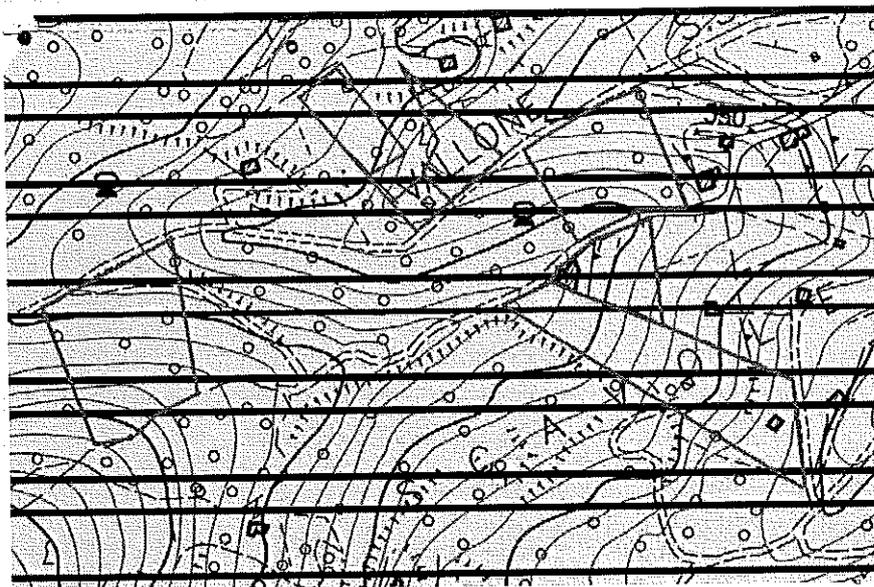


3.4 Proprietà di (Località Scavoletta)

Lotto n°8, n°9

Gli immobili in questione consistono in **appezzamenti di terreno agricolo** e sono di **Proprietà** Essi sono ubicati nel zona occidentale del territorio di Ottaviano e precisamente in località Scavoletta, ai piedi del Vesuvio. Si fa presente che, non è stato possibile raggiungere fisicamente i terreni in quanto la folta vegetazione, l'assenza di una strada di accesso facilmente percorribile, non hanno consentito l'accesso diretto ai lotti. La loro posizione è stata comunque desunta dalla ortofocarta del Comune di Ottaviano e dalla relativa mappa catastale .





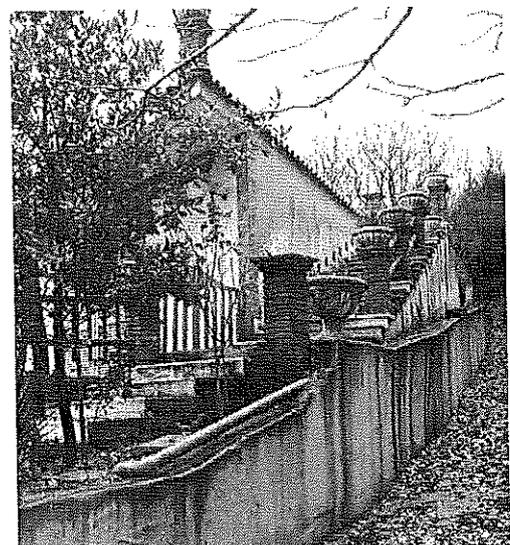
SISTEMA NATURALE E RURALE

[Pattern]	AMBITI COLTIVATI E MONTANI DI TUTELA NATURALE
[Pattern]	AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO AGRARIO
[Pattern]	AMBITI POROSI PERICOLLINARI E DI PANORZA
[Pattern]	AMBITI AGRICOLI PERLUMINARI
[Pattern]	AMBITI AGRICOLI URBANI
[Pattern]	AMBITI DI FLOROVIVISMO

RISORSE NATURALI, CULTURALI E SISTEMA DEI VINCOLI

[Pattern]	AREE ARCHEOLOGICHE VINCOLATE
[Pattern]	AREE DI SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA
[Symbol]	EDIFICI VINCOLATI DI INTERESSE STORICO ARCHEOLOGICO
[Pattern]	P.L.P. - Zona I/3
[Pattern]	P.L.P. - Zona S.B.A.

L'unico appezzamento di terreno che è stato possibile raggiungere è quello identificato con p.lla 152. Da sopralluogo effettuato è emerso che su tale terreno insiste un volume edilizio non censito catastalmente. Trattasi di un'abitazione a piano rialzato, rispetto alla quota stradale, con copertura lastrico solare raggiungibile tramite scala esterna.



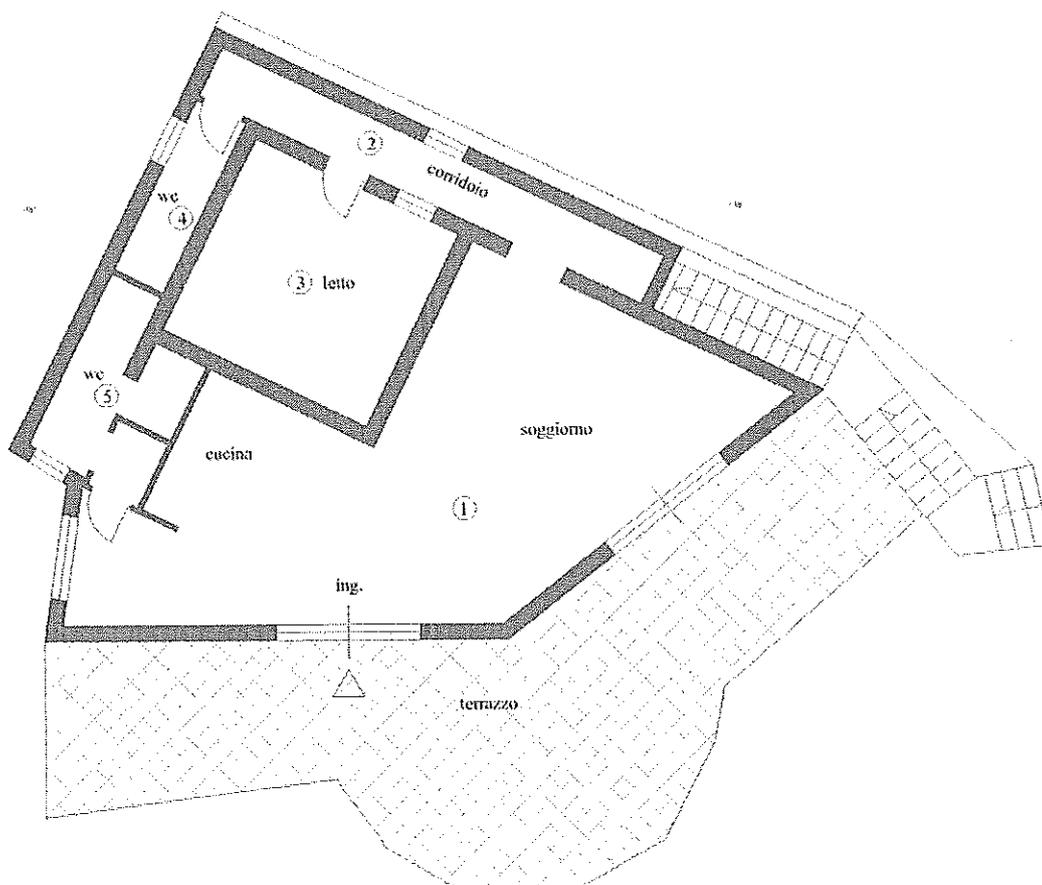
Accessi : Tale abitazione è raggiungibile tramite una strada ponderale montana, non facilmente percorribile con mezzi comuni, in quanto presenta alcuni tratti di strada con pendenza elevata.

Confini : l'**abitazione** che insiste sulla **p.lla 152** confina a nord con strada ponderale comunale, a sud con p.lla 190, ad ovest con restante terreno della medesima p.lla 152, ad est con strada ponderale comunale.

Sommario caratteristiche costruttive: immobile presenta una struttura portante in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento, framezzature in laterizi forati e copertura piana.

L'unità abitativa versa in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione.

Consistenza e altri chiarimenti in merito allo stato dei luoghi: nel seguito viene illustrata la disposizione planimetrica con le indicazioni relative ai metri quadrati calpestabili dell'unità immobiliare.



Locale n°	Destinazione d'uso	mq calpestabili
1	Ingr./cucina/sogg.	50,50
2	corridoio	8,60
3	Camera da letto	16,07
4	Bagno	3,45
5	Bagno	6,86
	totale	85,48
	- terrazzo	60,00
	TOTALE	145,48



Superficie utile

$$S_u = 85,48 \text{mq}$$

Superficie non residenziale (terrazzo)

$$S_1 = 42,00 \text{mq}$$

Superficie convenzionale

$$S_{\text{conv}} = S_u + 30\% S_1 (25\text{mq}) + 10\%$$

$$S_1 (35\text{mq}) = 96,68 \text{ m}$$

Superficie commerciale S

$$c = S_{\text{conv}} + 10\% S_u = 105,22 \text{mq}$$

ottenendo una superficie commerciale pari a:

$S_c = 105,00 \text{mq}$

1) Unità Immobiliare (pila 152) : abitazione

L'abitazione è ubicata su un piano rialzato rispetto alla quota stradale, da cui si accede con scala esterna. Essa consta di un grande ambiente adibito a soggiorno/cucina, due bagni, corridoio, una camera da letto e terrazzo. Ha una distribuzione interna semplice e razionale. L'altezza dei locali è di circa 2,75 metri. Le pareti sono in parte tinteggiate con pittura monocolora effetto spugnato, ed in parte rivestite con piastrelle effetto pietra, ad eccezione dei bagni che sono rivestiti con piastrelle in ceramica colorata, sia nel pavimento che in parte delle pareti. I pavimenti sono in piastrelle di cotto di buona qualità.

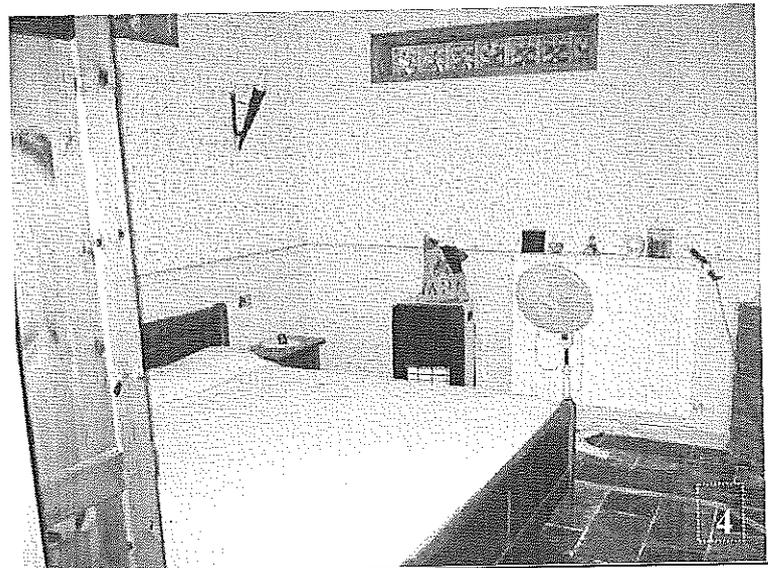
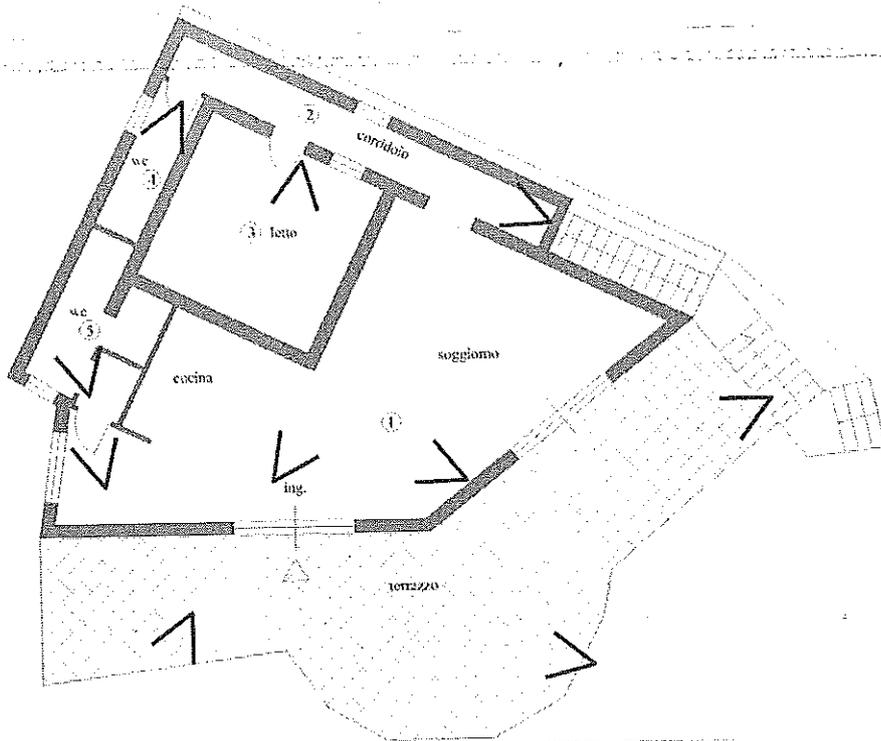
Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno, completi di vetri ed oscuranti in ferro battuto; gli infissi interni, invece, sono costituiti da porte in legno tamburato, alcune delle quali con vetri.

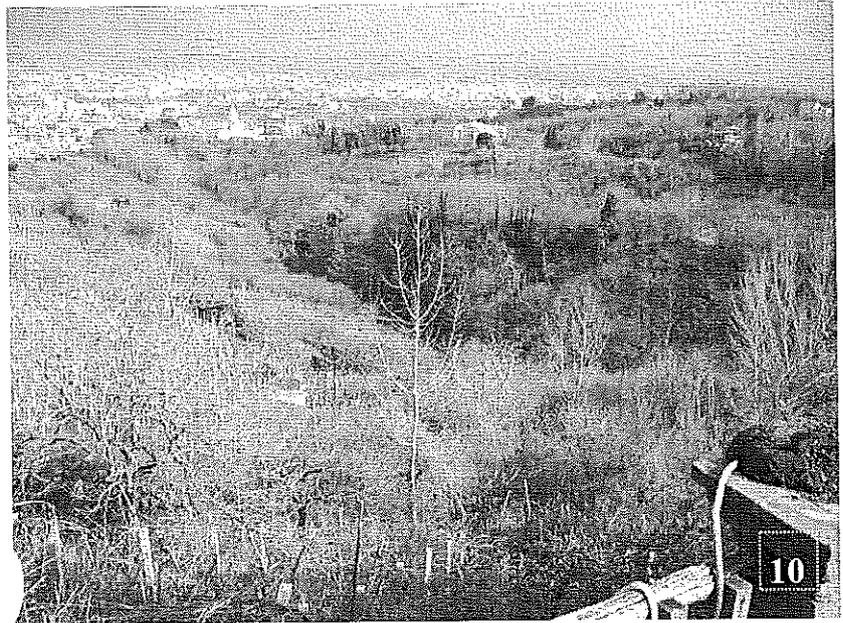
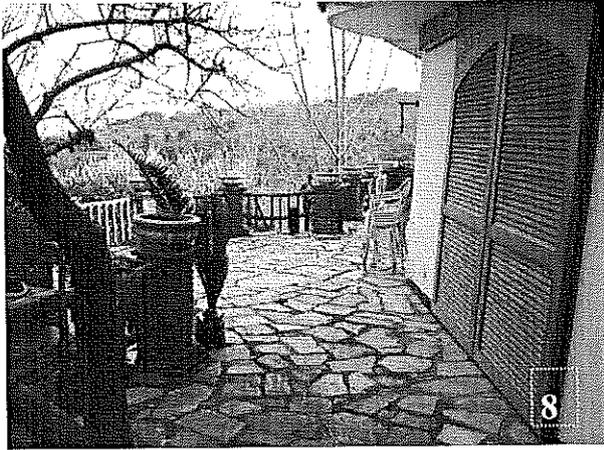
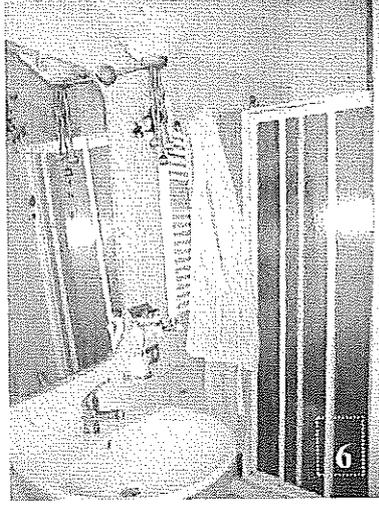
L'immobile è fornito di impianto idrico -fognario, elettrico, tutti con distribuzione sotto traccia.

I locali dispongono di illuminazione naturale diretta, attraverso una superficie finestrata di dimensioni adeguate alla volumetria dello stesso, ad eccezione della camera da letto che non è dotata di areazione naturale diretta e presenta un'apertura che affaccia nel corridoio.

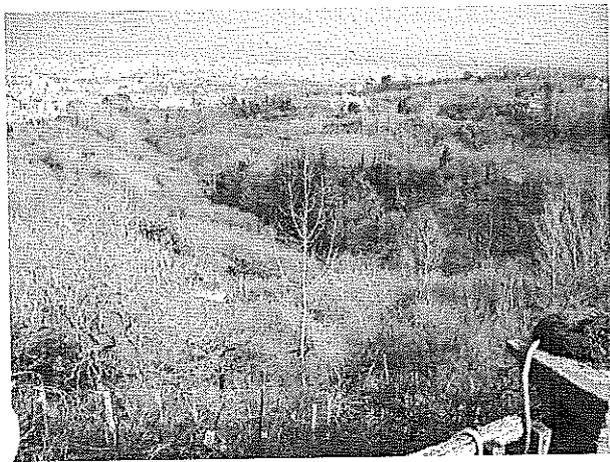
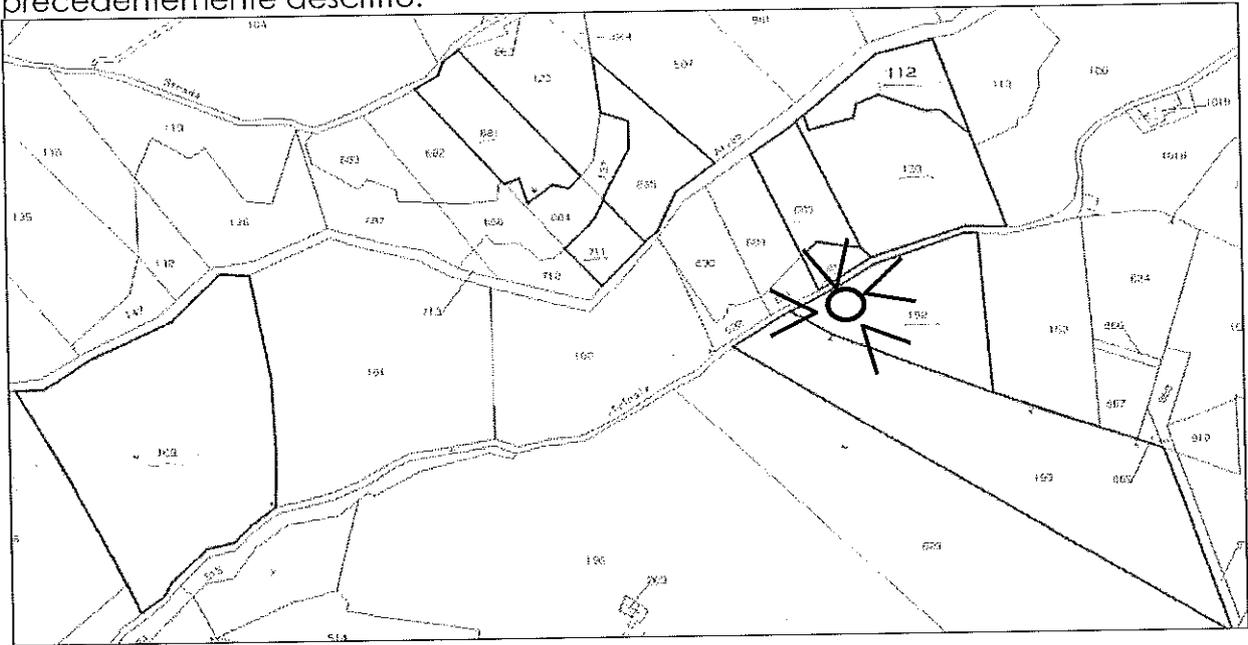
L'ambiente cucina soggiorno ha affaccio diretto al terrazzo.

Di seguito viene riportata una documentazione fotografica degli ambienti con relativa planimetria dei conosciuti.





Come sopradetto, ai restanti terreni non è stato possibile accedervi, per cui il CTU si è limitato alla valutazione degli stessi deducendo le relative informazioni e caratteristiche dai dati catastali. Di seguito è riportata una documentazione fotografica desunta dalla posizione del fabbricato edilizio (colore giallo) precedentemente descritto.



L'intera consistenza dei terreni si presenta in mappa costituita da particelle contigue, ovvero con appezzamenti di terreno affiancati, quali 152-190, 112-138-148-688, e particelle isolate, quali 169, 681 e 711.

I dati catastali sono riportati nella seguente tabella :

foglio plla	Qualità	classe		Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario
10 112		FRUTTETO	3	06.59	€ 8,68	€ 8,17
10 138		FRUTTETO	3	19.57	€ 25,77	€ 24,26
10 148		VIGNETO	3	01.85	€ 1,62	€ 1,72
10 681		VIGNETO	3	09.73	€ 8,54	€ 9,05
10 685		VIGNETO	3	02.41	€ 2,12	€ 2,24
10 688		VIGNETO	3	06.87	€ 9,05	€ 8,52
10 711		VIGNETO	3	03.20	€ 2,81	€ 2,97
10 169		CAST FRUTT	U	51.49	€ 13,30	€ 6,65
10 190		FRUTTETO	3	43.71	€ 57,56	€ 54,18
10 152		VIGNETO	3	17.20	€ 15,10	€ 15,99

Differenziando i terreni per tipologia di coltura otteniamo quanto di seguito :

foglio plla	Qualità	classe		Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario
10 112		FRUTTETO	3	06.59	€ 8,68	€ 8,17
10 138		FRUTTETO	3	19.57	€ 25,77	€ 24,26
10 190		FRUTTETO	3	43.71	€ 57,56	€ 54,18

Per una superficie totale di **terreno classificato come frutteto di mq 6.897;**

foglio plla	Qualità	classe		Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario
10 148		VIGNETO	3	01.85	€ 1,62	€ 1,72
10 681		VIGNETO	3	09.73	€ 8,54	€ 9,05
10 685		VIGNETO	3	02.41	€ 2,12	€ 2,24
10 688		VIGNETO	3	06.87	€ 9,05	€ 8,52
10 711		VIGNETO	3	03.20	€ 2,81	€ 2,97
10 152		VIGNETO	3	17.20	€ 15,10	€ 15,99

Per una superficie totale di **terreno classificato come vigneto di mq 4.126;**

foglio plla	Qualità	classe		Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario
10 169		CAST FRUTT	U	51.49	€ 13,30	€ 6,65

Per una superficie totale di **terreno classificato come castagneto/frutteto di mq 5.149;**

Confini:

P.lla 112 = a nord con alveo, ad est con p.lla 113, a sud ed ovest con p.lla 138 di proprietà ;

P.lla 138 = a nord con p.lla 112 di proprietà , ad est con p.lle 113-108, a sud con strada comunale, ad est con p.lle 688-148 di proprietà

P.lla 688 = a nord con alveo, ad est con p.lla 138 di proprietà , a sud con p.lla 148 di proprietà a est con p.lla 689;

P.lla 148 = a nord con p.lla 688 di proprietà , ad est con p.lla 138 di proprietà, a sud con strada comunale, ad ovest con p.lla 691;

P.lla 152 = a nord con strada comunale, ad est con p.lla 153, a sud ed ovest con p.lla 190 di proprietà ;

P.lla 190 = a nord con p.lla 152 di proprietà , ad est con p.lla 870, a sud ed ovest con p.lla 629;

P.lla 681 = a nord con strada, ad est con p.lla 120, a sud con p.lla 684, ad ovest con p.lla 682;

P.lla 711 = a nord con p.lla.684, a est con p.lla 865, a sud con strada comunale, ad ovest con p.lla 712;

P.lla 169 = a nord con strada comunale, ad est con p.lla 161, a sud con strada, ad ovest con p.lla 195 e 214.

Per quanto riguarda la **p.lla 685** non è stato possibile rilevare i confini in quanto essa non risulta riportata in mappa catastale.



4. TERZO QUESITO

3) la **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, e alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie in base all'art. 14 D.L. n. 78/10; eseguendo variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provvedendo altresì, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti (**All. 03 – Planimetrie e certificati catastali**) è risultato che i cespiti in oggetto sono censiti in parte come fabbricati ed in parte come terreni, riportati rispettivamente al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Ottaviano con le indicazioni seguenti:

foglio plla	sub		categoria	classe cor	sistenza	rendita
5	1025	101	A/3	3	3,5 vani	€ 307,29
indirizzo	p.zza San Giovanni n.9, piano T					
intestato						

foglio plla	sub		categoria	classe cor	sistenza	rendita
5	1025	102	A/3	3	6,5 vani	€ 570,68
indirizzo	p.zza San Giovanni n.9, piano 1 - S1					
intestato						

foglio plla	sub		categoria	classe cor	sistenza	rendita
5	1025	103	A/3	3	3,5 vani	€ 307,29
indirizzo	p.zza San Giovanni n.9, piano T					
intestato						

foglio plla	sub		categoria	classe cor	sistenza	rendita
1	524	2	A/2	6	6 vani	€ 666,23
indirizzo	Via Maggiore Buscaglia n.1, piano T					
intestato						

foglio plla	sub		categoria	classe cor	sistenza	rendita
1	524	3	C/2	3	85 mq	€ 338,02
indirizzo	Via Maggiore Buscaglia n.1, piano S1					
intestato						

foglio plla	sub		categoria	classe cor	sistenza	rendita
1 346	A/10 2 4				vani	€ 1539,04
indirizzo	Via Maggiore Buscaglia n.1, piano T					
intestato						



foglio plla	sub		categoria	classe	consistenza	rendita
7	125		A/3	3	6,5 vani	€ 570,68
indirizzo	Via Silenzio n.64-66, piano T-1					
intestato						

foglio plla	Qualità	classe		Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario
10 112		FRUTTETO	3	06.59	€ 8,68	€ 8,17
10 138		FRUTTETO	3	19.57	€ 25,77	€ 24,26
10 148		VIGNETO	3	01.85	€ 1,62	€ 1,72
10 681		VIGNETO	3	09.73	€ 8,54	€ 9,05
10 685		VIGNETO	3	02.41	€ 2,12	€ 2,24
10 688		VIGNETO	3	06.87	€ 9,05	€ 8,52
10 711		VIGNETO	3	03.20	€ 2,81	€ 2,97
10 169		CAST FRUTT	U	51.49	€ 13,30	€ 6,65
10 190		FRUTTETO	3	43.71	€ 57,56	€ 54,18
10 152		VIGNETO	3	17.20	€ 15,10	€ 15,99
intestato						

Dai sopralluoghi effettuati, sono state rilevate alcune **variazioni significative**, rispetto alle risultanze catastali, tali da richiederne l'aggiornamento delle planimetrie. Nello specifico **riguardano esclusivamente** :

- l'unità abitativa che insiste sulla particella 152 del foglio 10 non risulta accatastata;
- l'ufficio studio censito con foglio 1 plla 346 il cui ingombro non è riportato in mappa.

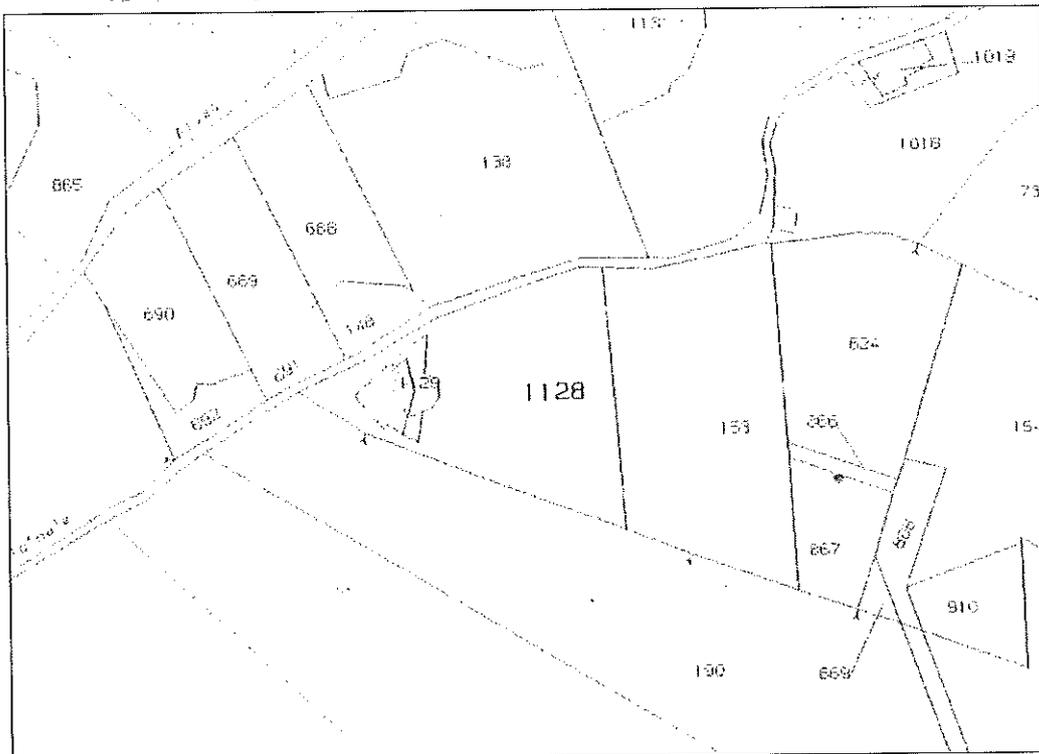
In virtù di quanto innanzi, il sottoscritto, ha provveduto, in accordo a quanto richiesto dal mandato, a dare seguito alle attività di aggiornamento della documentazione catastale.

Nello specifico, in data 25 febbraio 2011, come riportato all'interno del verbale di accesso (**All. 02 – Verbale di Accesso con fogli manoscritti**), si procedeva ad un rilievo topografico strumentale finalizzato ad accertare il posizionamento del fabbricato insistente sulla **p.lla 152** all'interno della mappe catastali. Tale compito è stato eseguito dai tecnici geometri [redacted], con strumentazione adeguata, incaricati dal CTU. In seguito al tipo mappale, il CTU ha provveduto alla redazione della pratica DOCFA per l'accatastamento dell' immobile.

Tali provvedimenti hanno soppresso la p.lla 152 ed hanno generato i nuovi dati catastali relativi rispettivamente al terreno identificato con **p.lla 1128** (ex p.lla 152) e all'unità abitativa identificata con **p.lla 1129 sub 1** (**All. 05 – Aggiornamento della documentazione catastale**):

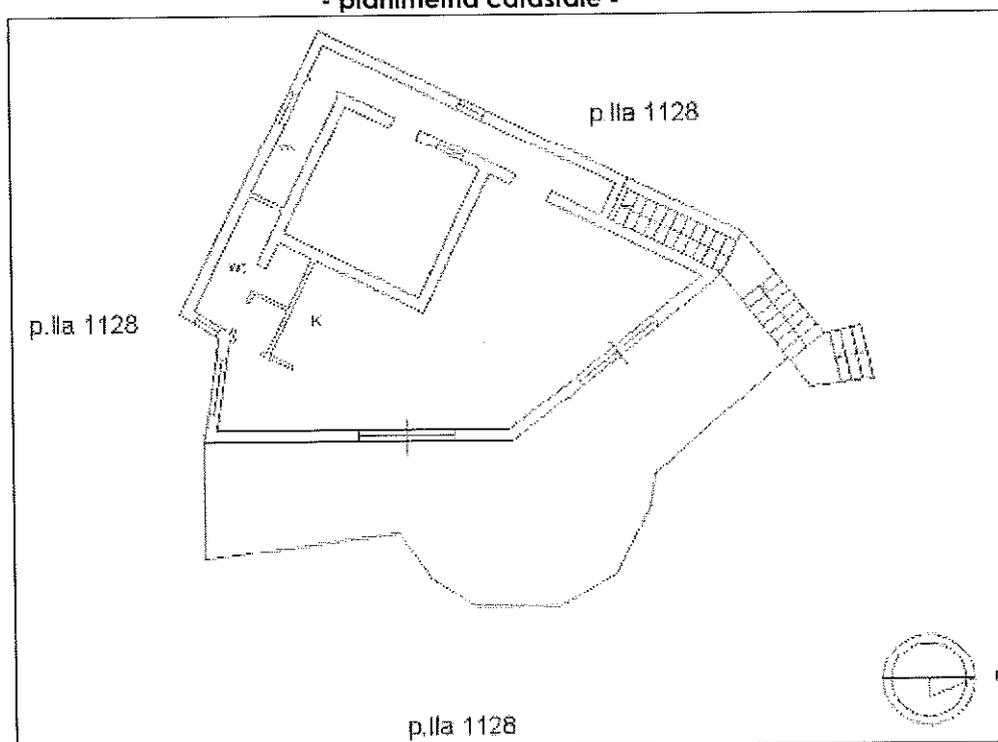
IMMOBILE N.8.8						
foglio plla	Qualità	classe		Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario
10	1128	VIGNETO	3	15.51	€ 13,62	€ 14,42

- tipo mappale n. 418013 del 29.04.2011 -



IMMOBILE N.8						
foglio	p.la	sub	categoria	classe	consistenza	rendita
10	1129	1	A/2	1	5,5 vani	€ 255,65

- planimetria catastale -



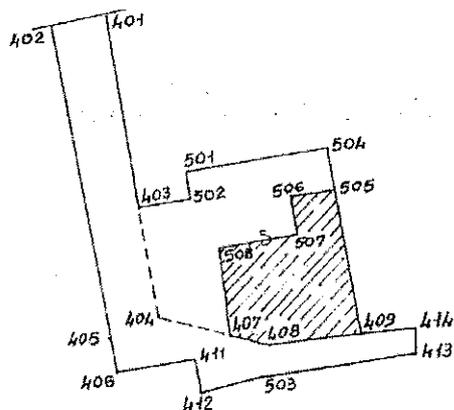
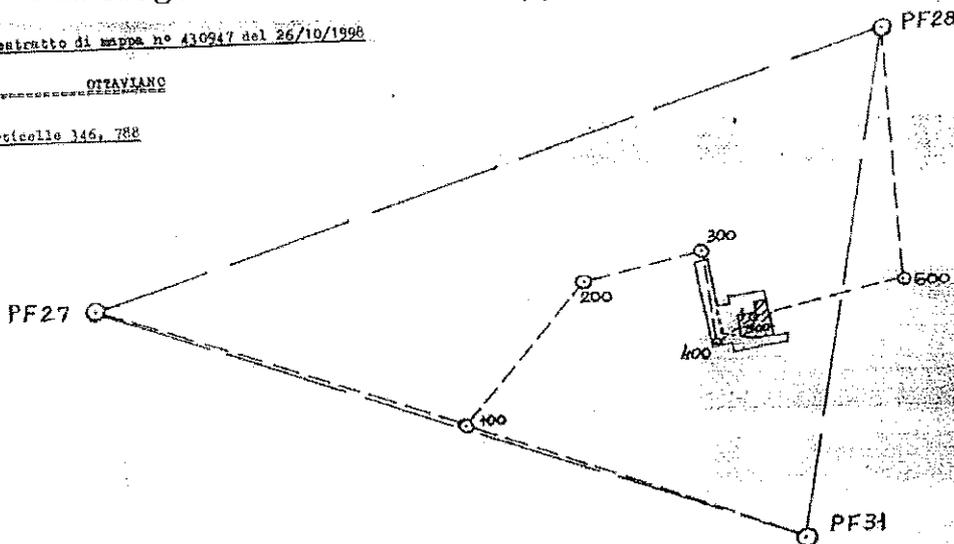
Inoltre, è stato riscontrato, presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio, che l'estratto di mappa relativo all'immobile censito con **foglio 1 p.lla 346** ad oggi ancora non è evaso in mappa. Successivamente, lo stesso ha dato seguito a tale atto di aggiornamento del tipo Mappale, mediante istanza di correzione/rettifica, per il quale è attualmente in corso d'istruttoria la pratica, presso il competente ufficio dell' Agenzia per il Territorio della provincia di Napoli. Di seguito è riportato lo stralcio relativo all' allegato n.1 dell'estratto mappale n. 430947 del 26.10.1998.

Allegato n° 1 all'estratto di mappa n° 430947 del 26/10/1998

COMUNE DI OTTAVIANO

Foglio 1 - Particelle 346, 788

sc. 1:2000



IL TECNICO



In osservazione dell'art. 19 c.14 del D.L. 78/10 il CTU ha redatto l'attestazione di conformità dei beni oggetto di pignoramento (**All. 06 - Attestazione di conformità catastale**)



5. QUARTO QUESITO

4) l'indicazione, sulla scorta della relazione notarile o della documentazione in atti, di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti subastati;

Dalla documentazione in atti, i passaggi di proprietà intervenuti fra la trascrizione del pignoramento dei beni in oggetto, del 24 giugno 2008, ed, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, è emerso quanto di seguito schematicamente indicato:

Immobile n.1 : Appartamento piano primo (sub 102) alla via San Giovanni n.9
Immobile n.2 : Appartamento piano terra (sub 101) alla via San Giovanni n.9
Immobile n.3 : Appartamento piano terra (sub 103) alla via San Giovanni n.9

- i suddetti immobili risultano di **proprietà di**

loro pervenuti in virtù dei seguenti atti :

- atto per Notaio [REDACTED] del **19.07.2001** rep. 22430, trascritto il 25.07.2001 ai nn. 29385/21928 contenente **attribuzione in divisione a favore di** della piena proprietà degli immobili suindicati;

- **successione di**

, giusta denuncia n.23 volume 694 trascritta il 10.07.2001 ai nn. 26205/19428 **a favore di**

per la quota di $\frac{1}{2}$ degli immobili suindicati e relativa accettazione tacita di **eredità del 30.10.2008** nn. 57803/37493;

- **successione di**

, giusta denuncia n. 91 volume 724 trascritta il 05.09.2003 ai nn. 35987/26076 **a favore di**

per la quota di $\frac{2}{3}$ degli immobili suindicati e relativa accettazione tacita di **eredità del 30.10.2008** nn. 57804/37494;

- **ai suindicati** il suolo sul quale sono stati edificati gli immobili suindicati **è pervenuto per acquisto da** giusta atto per Notaio [REDACTED] del **10.10.1959** trascritto il 24.10.1959 ai nn. 37657/27660;



Immobile n.4 : Appartamento piano terra alla via Buscaglia n.1:
Immobile n.5 : Locale al piano semintarrato alla via Buscaglia n.1:
Immobile n.6 : Ufficio piano terra alla via Buscaglia n.1:

- i suddetti immobili risultano di **proprietà di**
a lei pervenuti per
donazione da giusta atto per Notaio
[redacted] trascritto addì 16/6/1948 ai nn. 9643/7292 e atto per
Notaio [redacted] del 20/5/1948 trascritto addì 16/6/1948 ai nn.
9644/7293 contenente attribuzione in divisione a favore di
della piena proprietà del suolo sul quale sono stati edificati gli immobili in
oggetto;

Immobile n.7 : Abitazione piano terra e primo alla via Silenzio n.64-66:

- il suddetto immobile risulta di **proprietà di**
, a lei pervenuto per acquisto da
giusta atto
per notaio [redacted] del **14.04.2005**, rep. 185/129 trascritto il 20.04.2005 ai nn.
20810/12257;
- **ai suindicati** detto immobile è **pervenuto**
per acquisto da

giusta atto per Notaio [redacted] del
19.10.1999 rep. 15798 trascritto il 16.11.1999 ai nn. 39675/27652;

- ai suindicati venditori detto immobile è pervenuto in virtù dei seguenti atti:
- **successione di**
giusta denuncia n.87 volume 665 trascritta il 04.09.1999 ai nn.
31568/22516 e denuncia n.82 volume 698 trascritta il 04.08.2001 ai nn.
31875/23979 **a favore di**

per la quota di 2/3 dell'immobile suindicato e
relativa accettazione **facita di eredità del 30.10.2008** nn. 57802/37492;

- **successione di**
giusta denuncia n.42 volume 702 trascritta il



22.10.2001 ai nn. 37837/28008 **a favore di**

per la quota di 1/18 dell'immobile
suindicato e relativa accettazione di tacita **eredità del 30.10.2008** nn.
57801/37491;

- **Successione di**

giusta denuncia n.44 volume 587 trascritta il
28.03.1990 nn. 11390/8848 **a favore di**

per la quota di 1/2 dell'immobile suindicato e relativa
accettazione di **tacita eredità del 30.10.2008** nn. 57800/37490;

- Ai suindicati **detto immobile è**
pervenuto in virtù di atto di compravendita per notaio [REDACTED]
del **02.09.1936** trascritto il 11.09.1936 ai nn. 26144/15750.

Immobile n.9: Terreni :

- 9.1) foglio 10 p.lla 681
- 9.2) foglio 10 p.lla 148
- 9.3) foglio 10 p.lla 685
- 9.4) foglio 10 p.lla 688
- 9.5) foglio 10 p.lla 711
- 9.6) foglio 10 p.lla 112
- 9.7) foglio 10 p.lla 138
- 9.8) foglio 10 p.lla 1128 (ex 152)
- 9.9) foglio 10 p.lla 169
- 9.10) foglio 10 p.lla 190

- Gli immobili indicati ai punti **9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5**, risultano di **proprietà di**

, a loro pervenuti per acquisto da

giusta atto per Notaio [REDACTED] del **27/1/2003**,
rep. 77260, trascritto addi 1/3/2003 ai nn. 8678/6579;

- Alla suindicata , in regime di comunione dei beni con il
coniuge, la quota di 17/18 è pervenuta per **acquisto da**

, giusta atto per Notaio [REDACTED] del
18/10/1979, rep. 3030, trascritto addi 02.11.1979 ai nn. 24199/21166;



ai suindicati venditori detti immobili sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Successione di
giusta denuncia n.61 volume 507 trascritta il
23.10.1979 ai nn. 23360/20429 a favore dei figli

per la quota di $\frac{1}{4}$ degli immobili in oggetto e relativa accettazione tacita di
eredità del 31.10.2008 nn. 58045/37654;

- Successione di
giusta denuncia n.62 volume 507 trascritta il
23.10.1979 ai nn. 23361/20430 a favore dei germani

per la quota di $\frac{1}{4}$ degli
immobili in oggetto e relativa accettazione tacita di eredità del 31.10.2008
nn.58046/37655;

- Successione di
giusta denuncia n.63 volume 507 trascritta il
23.10.1979 ai nn. 23362/29431 a favore di

per la quota di $\frac{1}{4}$ degli immobili in oggetto e relativa
accettazione tacita di eredità del 31.10.2008 nn. 58047/37656;

- Ai suindicati

detti immobili sono pervenuti in virtù di atto di compravendita per Notaio
[redacted] del 27.08.1954 trascritto il 23.09.1954 ai nn. 24999/19543;

- Gli immobili indicato ai punti **9.6 e 9.7** risultano di **proprietà**

, a loro pervenuti per **acquisto** da
giusta atto per Notaio [redacted] del
28/06/2001, rep. 47944, trascritto addì 07/07/2001 ai nn. 25787/19125;

- Alla suindicata detti immobili sono pervenuti per **acquisto**
da giusta atto per Notaio
[redacted] del **04.10.1983** trascritto il 18.10.1983 ai nn. 29518/25275;
- L'immobile indicato con il punto **9.8** risulta di

a loro pervenuto per **acquisto** da



giusta atto per Notaio [redacted] del 30/12/1994
trascritto addì 13/01/1995 ai nn. 1200/950;

- Ai suindicati detto immobile è pervenuto per acquisto da giusta atto per Notaio [redacted] del 14/04/1992 rep. 19961 trascritto addì 07/05/1992 ai nn. 18137/14010;
- Alla suindicata detto immobile è pervenuto per successione di giusta denuncia n.83 volume 171 trascritta il 20.12.1972 ai nn. 60964/45476 regolata da testamento pubblico registrato a Sant'Anastasia il 11.04.1972 al n.160 e relativa accettazione tacita di eredità del 30.10.2008 nn. 57805/37495;
- Al suindicato detto immobile è pervenuto in virtù di atto per Notaio [redacted] del 02.04.1939 trascritto il 11.05.1939 ai nn.11993/7062;
- Gli immobili indicati ai punti **9.9 e 9.10** risultano di

a loro pervenuti per **acquisto da**
giusta atto per

Notaio [redacted] del **30/07/2001**, rep. 48491, trascritto addì 02/10/2001 ai nn. 35313/26393;

- Al suindicato in regime di comunione dei beni con il coniuge, detti immobili sono pervenuti per acquisto da

giusta atto per Notaio [redacted] del 02.07.1980 trascritto il 15.07.1980 ai nn. 18302/16036;



6. QUINTO E SESTO QUESITO

5) la verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40 comma 6** o dall'art. **17 comma 5** della **legge n. 47/1985 e successive modifiche**, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, verificherà l'esistenza della dichiarazione di agibilità dei beni, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) verifichi e riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della **dichiarazione di agibilità** dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.1985 n. 47, e successive modificazioni; in caso di costruzione edilizia realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, di tanto facendo menzione nel riepilogo;

Dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Ottaviano, in merito alla regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, è emerso che :

- **Gli immobili n.1, n.2, n.3, fanno parte del fabbricato sito in via San Giovanni n.9**, che è stato realizzato conformemente all'autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Ottaviano nel 1959;
- Che per tale fabbricato è stata presentata **D.I.A. per lavori interni in data 02.12.1999**, prot. 017674 a nome di **(All. 07 - Copia D.I.A.)**

Nel corso del sopralluogo effettuato, non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto autorizzato.

Ad oggi il comune di Ottaviano è ancora sprovvisto di strumento urbanistico, per cui i provvedimenti autorizzatori fanno riferimento alla **legge regionale N°17 del 1982 il cui art. 4 - Limiti di edificabilità** - recita che :

"Nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati:

a) **all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art.3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti;**

b) **all'esterno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art.3, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc mq; in questo caso il rilascio della concessione edilizia è**

subordinato alla trascrizione, a cura del concessionario, di un atto che vincoli all'attività agricola la destinazione dei fabbricati in progetto. Salva l'applicazione obbligatoria delle misure di salvaguardia, di cui alla legge 3 novembre 1952, n.1902 e successive modificazioni e integrazioni, le limitazioni che precedono hanno efficacia fino alla data di entrata in vigore del Piano Regolatore generale, da adottare ai sensi dell'art.1 della presente legge, e non si applicano nei confronti degli intervenuti volti alla realizzazione di edifici e strutture pubbliche, o opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di programmi per l'edilizia residenziale pubblica, nonché dei piani e degli interventi previsti dalla legge statale 17 maggio 1981, n.219.

- **Gli immobili n.4, n.5, n.6, n.7 sono stati costruiti precedentemente al 01 settembre 1967, è sprovvisti di concessione edilizia e qualunque altro titolo autorizzativo. (All. 07 – Attestato di costruzione)**
- **Gli immobili n.8, appezzamenti di terreno contraddistinti al Catasto Terreni al Foglio 10 p.lle 681, 148, 865, 688, 711, 112, 138, 152, 169 e 190 ricadono FUORI dalla perimetrazione del centro abitato, e rientrano in quella del Parco Nazionale del Vesuvio in Zona 2 e che sono sottoposti, come tutto il territorio comunale, al vincolo Ambientale – Paesaggistico di cui al D.L. n°42/04 (ex Legge 1497/39 giusto D.M. 02/09/1961) così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Ottaviano già in atti, eseguito il 17/02/2011, prot. N. 3024 (All. 07 – Certificato di destinazione urbanistica)**

Ai sensi dell' art. 4 della L.R. n.17/82 come modificato dall'art. 9 del DPR 380/01 ed art 9 comma 2 della L.R. 15/05, gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al limite di indice fondiario pari a mc/mq 0,03 e gli interventi a destinazione produttiva sono soggetti al rispetto di un indice di copertura non superiore ad un ventesimo dell'area di proprietà

- L'immobile insistente sulla p.lla 152 è stato realizzato senza nessun titolo abilitativo e per tale immobile è stata chiesta il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge finanziaria per l'anno 1995 n. 724/94 , in data 30.03.1995 prot. num. 6630 presentata da [REDACTED] **(All. 07 – Richiesta di C.E. in sanatoria)**

Ai sensi della L.R. 21/03, il Comune di Ottaviano rientra nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana, per cui non sono consentiti incrementi volumetrici dell'edificazione a scopo residenziale mediante aumento dei volumi abitabili.

Inoltre sul territorio di Ottaviano sono in vigore i piani sovracomunali quali :

Piano del Parco nazionale del Vesuvio
Piano paesistico dei Comuni vesuviani
Piano Stralcio delle Autorità di Bacino del Sarno e Nord Occidentale
PTCP - Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Napoli

Nel ottobre del 2010 è stato approvato il nuovo Piano Urbanistico Comunale, che tutt'ora è in fase di adozione.

Infine, per quanto concerne l'esistenza della dichiarazione di abitabilità/agibilità dei beni, dalle indagini effettuate, non risultano rilasciate, da parte del competente ufficio tecnico comunale.



7. SETTIMO QUESITO

7) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonchè prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima sia dell'intero che della quota indivisa, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Gli immobili sono stati pignorati per intero.

8. OTTAVO QUESITO

8) l'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Al momento del sopralluogo, e dalle indagini effettuate, lo stato di possesso degli immobili è il seguente :

- **Immobile n.1** è nella piena disponibilità dell'esecutato e da quest' ultimo occupato insieme alla sua famiglia;
- **Immobile n.2** è nella piena disponibilità dell'esecutato e da quest' ultimo occupato;
- **Immobile n.3** è nella piena disponibilità dell'esecutato e da quest' ultimo occupato;
- **Immobile n.4** è nella piena disponibilità dell'esecutato e da quest' ultima occupato;
- **Immobile n.5** è nella piena disponibilità dell'esecutato ;
- **Immobile n.6** è nella piena disponibilità dell'esecutato ed è occupato dal figlio ;
- **Immobile n.7** è disabitato, ma nella piena disponibilità dell'esecutato ;
- **Immobili n.8 e n.9** sono nella piena disponibilità degli esecutati

Non avendo avuto alcun riscontro di qualsivoglia occupazione dell'immobile in base ad un contratto di affitto o locazione, gli stessi risultano quindi liberi da qualsivoglia vincolo su di essi gravante.

9. NONO QUESITO

9) la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche di natura condominiale, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, ivi compresa l'indicazione analitica di pignoramenti, ipoteche e sequestri trascritti ed iscritti anche successivamente al pignoramento e sino alla stesura della relazione peritale;

A carico degli immobili oggetto della presente procedura vi sono le seguenti formalità pregiudizievoli :

Immobile n.1 : Appartamento piano primo (sub 102) alla via San Giovanni n.9

Immobile n.2 : Appartamento piano terra (sub 101) alla via San Giovanni n.9

Immobile n.3 : Appartamento piano terra (sub 103) alla via San Giovanni n.9

- **TRASCRIZIONE** del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di **PIGNORAMENTO immobiliare del 24/06/2008**, rep. 3260 a favore della [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE** del 21/7/2008 nn. 40052/26014 contenente verbale di **PIGNORAMENTO immobiliare del 24/6/2008**, rep. 1876, a favore della [REDACTED]
- **ISCRIZIONE ipotecaria** accesa in data **14/12/2005** ai nn. 70793/24533, giusta atto per Notaio Ugo Tafuri del 7/12/2005, rep. 501/323, per Euro 900.000,00 a garanzia di **apertura di credito di Euro 450.000,00** a favore della [REDACTED]
- **ISCRIZIONE ipotecaria** accesa in data **02/07/2004** ai nn. 33057/5998, giusta atto per Notaio [REDACTED] del 24/06/2004, rep. 3925/1769, per Euro 1.344.000,00 a garanzia di **un finanziamento di Euro 800.000,00** a favore della [REDACTED], annotata di quietanza e conferma del 31/1/2005 nn. 4494/569;
- **ISCRIZIONE ipotecaria** accesa in data **06/12/2001** ai nn. 44316/7179, giusta atto per Notaio [REDACTED] del 29/11/2001, rep. 3073, per £ 1.008.000.000 a garanzia di **un finanziamento di £ 600.000.000** a favore della [REDACTED] [REDACTED] annotata di quietanza e conferma del 26/02/2002 nn. 7270/500;
- **ISCRIZIONE ipotecaria** accesa in data **12/11/1999** ai nn. 39275/8381, giusta atto per Notaio [REDACTED] del 10/11/1999, per £ 300.000.000 a garanzia di **un mutuo di £ 150.000.000** a favore del [REDACTED] contro [REDACTED]



Immobile n.4 : Appartamento piano terra alla via Buscaglia n.1:

Immobile n.5 : Locale al piano seminterrato alla via Buscaglia n.1:

Immobile n.6 : Ufficio piano terra alla via Buscaglia n.1:

- **TRASCRIZIONE** del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di **PIGNORAMENTO immobiliare** del **24/06/2008**, rep. 3260 a favore della [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE** del 21/7/2008 nn. 40052/26014 contenente verbale di **PIGNORAMENTO immobiliare** del **24/6/2008**, rep. 1876, a favore della [REDACTED]
- **ISCRIZIONE ipotecaria** accesa in data **14/12/2005** ai nn. 70793/24533, giusta atto per Notaio [REDACTED] del 7/12/2005, rep. 501/323, per Euro 900.000,00 a garanzia di **apertura di credito di Euro 450.000,00** a favore della [REDACTED]
- **ISCRIZIONE ipotecaria** accesa in data **02/07/2004** ai nn. 33057/5998, giusta atto per Notaio [REDACTED] del 24/06/2004, rep. 3925/1769, per Euro 1.344.000,00 **a garanzia di un finanziamento di Euro 800.000,00** a favore della [REDACTED] annotata di quietanza e conferma del 31/1/2005 nn. 4494/569;
- **ISCRIZIONE ipotecaria** accesa in data **3/2/1999** ai nn.3336/537, giusta atto per Notaio [REDACTED] dell'1/2/1999, rep. 1705, per £ 747.600.000 **a garanzia di un finanziamento di £ 445.000.000** a favore della [REDACTED] [REDACTED] annotata di quietanza e conferma del 9/9/1999 nn. 31800/2621;
- **ISCRIZIONE ipotecaria** accesa in data **27/6/1996** ai nn. 119070/2574, giusta atto per Notaio [REDACTED] del 26/6/1996, 1 rep. 240570, per £ 420.000.000 **a garanzia di un mutuo di £ 140.000.000** a favore della [REDACTED] gravante sull' immobile indicato al punto 2 annotata di quietanza e conferma del 3/10/1996 nn. 26610/3228;

Immobile n.7 : Abitazione piano terra e primo alla via Silenzio n.64-66:

- **TRASCRIZIONE** del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di **PIGNORAMENTO immobiliare** del **24/06/2008**, rep. 3260 a favore della [REDACTED]
- **ISCRIZIONE ipotecaria** accesa in data **14/12/2005** ai nn. 70793/24533, giusta atto per Notaio [REDACTED] del 7/12/2005, rep. 501/323, per Euro 900.000,00 a garanzia di **apertura di credito di Euro 450.000,00** a favore della [REDACTED]



Immobili n.9: Terreni :

- 9.1) foglio 10 p.IIa 681
- 9.2) foglio 10 p.IIa 148
- 9.3) foglio 10 p.IIa 685
- 9.4) foglio 10 p.IIa 688
- 9.5) foglio 10 p.IIa 711
- 9.6) foglio 10 p.IIa 112
- 9.7) foglio 10 p.IIa 138
- 9.8) foglio 10 p.IIa 1128 (ex 152)
- 9.9) foglio 10 p.IIa 169
- 9.10) foglio 10 p.IIa 190

- **TRASCRIZIONE** del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di **PIGNORAMENTO immobiliare** del **24/06/2008**, rep. 3260, a favore della [REDACTED]
- **ISCRIZIONE ipotecaria** accesa in data **21/03/2007** ai nn. 21600/7154, derivante da ipoteca del 07.03.2007, per Euro 1.748,14 a garanzia di **un debito di Euro 874,07** a favore della [REDACTED] sede Napoli contro gravante sugli immobili ai punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4;
- **ISCRIZIONE ipotecaria** accesa in data **14/12/2005** ai nn. 70793/24533, giusta atto per Notaio [REDACTED] del 7/12/2005, rep. 501/323, per Euro 900.000,00 a garanzia di **apertura di credito di Euro 450.000,00** a favore della [REDACTED]
- **ISCRIZIONE ipotecaria** accesa in data **13/10/2005** ai nn. 55155/18467, derivante da ipoteca legale del 04.10.2005, per Euro 16.666,56 a garanzia di **un debito di Euro 8.333,28** a favore della [REDACTED] sede Napoli , gravante sugli immobili ai punti 8.9, 8.10;

10. DECIMO QUESITO

10) le informazioni acquisite concernenti :

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- eventuali cause in corso;*
- lo stato degli impianti e l'eventuale necessità di adeguamento degli stessi;*

Dalle indagini effettuate sugli immobili oggetto del presente procedimento, non risultano documentabili le spese fisse di gestione e/o manutenzione in quanto sono a conduzione familiare e non condominiale, quindi gli importi sono sostenuti direttamente dai proprietari.



11. UNDICESIMO QUESITO

11) la **valutazione complessiva dei beni** indicando direttamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; saranno esposti altresì analiticamente in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute e per l'adeguamento degli impianti; **in specie si terrà conto della decurtazione sul valore di mercato del bene dipendente dall'essere lo stesso occupato;** si indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti, aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

In merito al reperimento ed utilizzazione dei dati primari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati, trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita identificato nel più probabile prezzo di mercato.

Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate ecc.

A questo punto una premessa è d'obbligo. L'estimo non è una scienza; non è infatti una conoscenza esatta e ragionata, basata sull'osservazione dei fenomeni costanti della realtà e le sue cause. L'estimo è, per contro, basato su presupposti deterministici. Fissati i parametri di studio, il risultato di arrivo è sicuramente determinato da suoi presupposti, come accade nelle scienze esatte. L'estimo è un contenitore di principi, criteri e metodi, cioè meglio definibile come una disciplina. Lo scopo dell'estimo è quello di formulare e motivare metodologicamente il prezzo per quei beni unici le cui transazioni avvengano a



intervalli di tempo talmente distanti da non avere un luogo fisico definibile come mercato. In questo senso, nel considerare i beni in oggetto, non si è avuta la presunzione di emettere un giudizio di valore, bensì quello di definire quale che sia il prezzo stabilito dalla legge della domanda e dell'offerta al momento della stima.

Diciamo in altre parole, e riferendoci a valori matematici, che l'estimo affina le sue metodologie e i suoi principi in maniera direttamente proporzionale ai tempi di transazione del bene in oggetto della stima. Maggiore è il tempo intercorso dall'ultima transazione e più difficile è riuscire a stabilire con esattezza il prezzo del bene stesso.

Tuttavia il prezzo, per quanto si cerchi di definirlo, non è altro che un'opinione, un punto di incontro da due volontà: dell'acquirente e del venditore. Due soggetti che spesso hanno opinioni diametralmente opposte sui criteri di valutazione anche perché possono percepire l'oggetto da punti di vista diversi.

Naturalmente, alcuni criteri possono essere sconclusionati e non avere rilevanza dal punto di vista della disciplina estimativa. Altri hanno viceversa un forte fondamento logico, quali ad esempio, a livello indicativo e non esaustivo, il criterio del valore di mercato, il criterio del valore di costo o ancora il criterio per capitalizzazione dei redditi, ovvero quanto vale un immobile che rende un tanto all'anno.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10-15%.

Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

Diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaldo, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la soprascritta ipotesi ovvero che la capacità discriminativa dell'estimatore non possa essere inferiore al 10-15%.

Per la valutazione di stima, si è proceduto ad una valutazione separata delle singole unità immobiliari, identificate secondo quanto già descritto in risposta ai quesiti precedenti:

U.I. 1 : Unità Immobiliare 1: abitazione con annesso androne e cantina

U.I. 2 : Unità Immobiliare 2: abitazione

U.I. 3 : Unità Immobiliare 3: abitazione

U.I. 4 : Unità Immobiliare 4: abitazione

U.I. 5 : Unità Immobiliare 5: cantina

U.I. 6 : Unità Immobiliare 6: ufficio-studio

U.I. 7 : Unità Immobiliare 7: abitazione

U.I. 8 : Unità Immobiliare 8: abitazione

U.I. 9 : Unità Immobiliare 9.1 a 9.10: terreni



UNITA' IMMOBILIARE 1 – PRIMO PIANO (ABITAZIONE) – via San Giovanni n.9

Per la valutazione di stima in oggetto, il dato di partenza assunto quale riferimento è stato il valore della superficie commerciale, calcolato pari a

Sc = 158,00 mq

secondo quanto descritto in precedenza.

Con riferimento al criterio di **stima sintetico comparativa**, si è proceduto ad una puntuale ed attenta indagine di mercato al fine di ricercare il più giusto valore da attribuire all'immobile. Secondo il Forte¹, insigne studioso dell'estimo, il "procedimento di stima, per valori tipici, può proporsi esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato delle abitazioni. Partendo dal maggior prezzo che sullo stesso mercato e per la medesima epoca di riferimento si è verificato, si ipotizza che per tale vano di maggior prezzo si riscontri il grado ottimo di tutti gli elementi e caratteristiche che sono generalmente apprezzati dal mercato e che determinano il prezzo stesso.

Potendosi ad ognuna di tali caratteristiche attribuire una specifica e determinata incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, si deve procedere all'analisi delle diverse incidenza sulla base delle indicazioni di mercato.

Si procede poi alla comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità di massimo prezzo di mercato...".

Nel caso de quo, per poter determinare il prezzo massimo per la zona in oggetto, sono stati interpellati notai, mediatori, uffici finanziari, agenzie specializzate, acquisendo notizie attinenti a valori assunti in libero mercato da immobili simili a quello in esame, e ritenendo, in definitiva, congruo, andare ad elaborare un valore di mercato pari a **2.000,00 €/mq**.

I parametri di valutazione, come già detto, tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto; pertanto vengono utilizzati dei coefficienti correttivi per l'esatta determinazione del valore dell'immobile moltiplicati per la superficie commerciale.

Nel contesto estimativo dovendo procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare, nel caso de quo, i seguenti coefficienti correttivi:

Parametri e coefficiente correttivi appartamento

Piano	1.00	
Stato conservativo		1.00
Affaccio	1.00	
Esposizione	1.00	
Altezza soffitti	1.00	
Vista	1.00	

¹ Cfr. C. Forte – B. de' Rossi, *Principi di economia ed estimo*, pagg. 139 e seq., Milano, 1979



Parametri e coefficiente correttivi stabile

Tipologia	1.00
Stato conservativo	1.00
Spazi condominiali	1.00
Vetustà	0,70

e quindi, alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità, ritenendo congruo moltiplicare il valore di € **2.000,00/mq** per il coefficiente globale pari a **0,97**, ottenendo quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a :

$$V_{C1} = 2.000,00 \text{ €} \times 0,97 \times 158,00 = 306.520,00 \text{ €}$$

In virtù di quanto innanzi, e dovendo procedere a fornire risposta ai quesiti di cui al presente mandato, lo scrivente ritiene congruo ipotizzare un valore commerciale dell'immobile pari a :

$$V_{C1} = 307.000,00 \text{ € (trecentoseffemila/00)}$$

UNITA' IMMOBILIARE 2 – PIANO TERRA (ABITAZIONE) – via San Giovanni n.9

Considerando che la superficie commerciale calcolata è pari a :

$$S_c = 48,00mq$$

E che i coefficienti correttivi sono i seguenti :

Parametri e coefficiente correttivi appartamento

Piano	0,80
Stato conservativo	1.00
Affaccio	0,90
Esposizione	1.00
Altezza soffitti	1.00
Vista	1.00

Parametri e coefficiente correttivi stabile

Tipologia	1.00
Stato conservativo	1.00
Spazi condominiali	1.00
Vetustà	0,70

e quindi, alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità, ritenendo congruo moltiplicare il valore di €



2.000,00/mq per il coefficiente globale pari a 0,93 , ottenendo quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a :

$$V_{C2} = 2.000,00 \text{ €} \times 0,93 \times 48,00 = 89.280,00 \text{ €}$$

In virtù di quanto innanzi, e dovendo procedere a fornire risposta ai quesiti di cui al presente mandato, lo scrivente ritiene congruo ipotizzare un valore commerciale dell'immobile pari a :

$$V_{C2} = 90.000,00 \text{ € (novantamila/00)}$$

UNITA' IMMOBILIARE 3 – PIANO TERRA (ABITAZIONE) – via San Giovanni n.9

Considerando che la superficie commerciale calcolata è pari a :

$$S_c = 54,00mq$$

E che i coefficienti correttivi sono i seguenti :

Parametri e coefficiente correttivi appartamento

Piano	0,80	
Stato conservativo		1.00
Affaccio	0,90	
Esposizione	1.00	
Altezza soffitti	1.00	
Vista	1.00	

Parametri e coefficiente correttivi stabile

Tipologia	1.00	
Stato conservativo		1.00
Spazi condominiali		1.00
Vetustà		0,70

e quindi, alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità, ritenendo congruo moltiplicare il valore di € 2.000,00/mq per il coefficiente globale pari a 0,93 , ottenendo quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a :

$$V_{C3} = 2.000,00 \text{ €} \times 0,93 \times 54,00 = 100.440,00 \text{ €}$$

In virtù di quanto innanzi, e dovendo procedere a fornire risposta ai quesiti di cui al presente mandato, lo scrivente ritiene congruo ipotizzare un valore commerciale dell'immobile pari a :

$$V_{C3} = 100.000,00 \text{ € (centomila/00)}$$



UNITA' IMMOBILIARE 4 – PIANO TERRA (ABITAZIONE) – via M. Buscaglia n.1

Considerando che la superficie commerciale calcolata è pari a :

Sc = 158,00mq

che per la zona in oggetto il valore di mercato è pari a **1.600,00 €/mq**, e che i coefficienti correttivi sono i seguenti :

Parametri e coefficiente correttivi appartamento

Piano	0,80
Stato conservativo	1.10
Affaccio	0,90
Esposizione	1.00
Altezza soffitti	1.00
Vista	0.90

Parametri e coefficiente correttivi stabile

Tipologia	1.00
Stato conservativo	1.00
Spazi condominiali	1.00
Vetustà	0,70

e quindi, alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità, ritenendo congruo moltiplicare il valore di **€ 1.600,00/mq** per il coefficiente globale pari a **0,93**, ottenendo quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a :

$$V_{C4} = 1.600,00 \text{ €} \times 0,93 \times 158,00 = 235.104,00 \text{ €}$$

In virtù di quanto innanzi, e dovendo procedere a fornire risposta ai quesiti di cui al presente mandato, lo scrivente ritiene congruo ipotizzare un valore commerciale dell'immobile pari a :

$V_{C4} = 235.000,00 \text{ €}$ (duecentotrentacinquemila/00)



UNITA' IMMOBILIARE 5 – PIANO SEMINTERRATO (CANTINA) – via M. Buscaglia n.1

Considerando che la superficie commerciale calcolata è pari a :

$$S_c = 90,00mq$$

che per la zona in oggetto il valore di mercato è pari a **400,00 €/mq**, e che i coefficienti correttivi sono i seguenti :

Parametri e coefficiente correttivi cantina

Piano	0,70
Stato conservativo	0,70
Aperture	1,00
Accesso	1,00
Altezza soffitti	1,00

Parametri e coefficiente correttivi stabile

Tipologia	1,00
Stato conservativo	1,00
Spazi condominiali	1,00
Vetustà	0,70

e quindi, alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità, ritenendo congruo moltiplicare il valore di **€ 400,00/mq** per il coefficiente globale pari a **0,81** , ottenendo quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a :

$$V_{C5} = 400,00 \text{ €} \times 0,81 \times 90,00 = 29.160,00 \text{ €}$$

In virtù di quanto innanzi, e dovendo procedere a fornire risposta ai quesiti di cui al presente mandato, lo scrivente ritiene congruo ipotizzare un valore commerciale dell'immobile pari a :

$$V_{C5} = 30.000,00 \text{ € (trentamila/00)}$$



UNITA' IMMOBILIARE 6 – PIANO TERRA (UFFICIO-STUDIO) – via M. Buscaglia n.1

Considerando che la superficie commerciale calcolata è pari a :

$$S_c = 112,00mq$$

e che per la zona in oggetto il valore di mercato è pari a **1.700,00 €/mq**, e che i coefficienti correttivi sono i seguenti :

Parametri e coefficiente correttivi appartamento

Piano	0,80
Stato conservativo	1,10
Affaccio	0,90
Esposizione	1,00
Altezza soffitti	1,00
Vista	0,90

Parametri e coefficiente correttivi stabile

Tipologia	1,00
Stato conservativo	1,00
Spazi condominiali	1,00
Vetustà	0,70

e quindi, alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità, ritenendo congruo moltiplicare il valore di € **1.700,00/mq** per il coefficiente globale pari a **0,93**, ottenendo quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a :

$$V_{C6} = 1.700,00 \text{ €} \times 0,93 \times 112,00 = 177.072,00 \text{ €}$$

In virtù di quanto innanzi, e dovendo procedere a fornire risposta ai quesiti di cui al presente mandato, lo scrivente ritiene congruo ipotizzare un valore commerciale dell'immobile pari a :

$$V_{C6} = 177.000,00 \text{ € (centoseffantamila/00)}$$



UNITA' IMMOBILIARE 7 – PIANO TERRA-PRIMO (ABITAZIONE) – via Silenzio n.64

Considerando che la superficie commerciale calcolata è pari a :

$$S_c = 136,00mq$$

che per la zona in oggetto il valore di mercato è pari a **700,00 €/mq** e che i coefficienti correttivi sono i seguenti :

Parametri e coefficiente correttivi appartamento

Piano	0,80	
Stato conservativo		0,20
Affaccio	0,80	
Esposizione	0,70	
Altezza soffitti	1,00	
Vista	0,60	

Parametri e coefficiente correttivi stabile

Tipologia	0,80	
Stato conservativo		0,20
Spazi condominiali		0,70
Vetustà		0,70

e quindi, alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità, ritenendo congruo moltiplicare il valore di **€ 700,00/mq** per il coefficiente globale pari a **0,65** , ottenendo quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a :

$$V_{C7} = 800,00 \text{ €} \times 0,65 \times 136,00 = 61.880,00 \text{ €}$$

In virtù di quanto innanzi, e dovendo procedere a fornire risposta ai quesiti di cui al presente mandato, lo scrivente ritiene congruo ipotizzare un valore commerciale dell'immobile pari a :

$$V_{C7} = 62.000,00 \text{ € (sessantaduemila/00)}$$



UNITA' IMMOBILIARE 8 – PIANO TERRA (ABITAZIONE) – località Scavoletta

Considerando che la superficie commerciale calcolata è pari a :

$$S_c = 105,00mq$$

che per la zona in oggetto il valore di mercato è pari a **1.000,00 €/mq**, e che i coefficienti correttivi sono i seguenti :

Parametri e coefficiente correttivi appartamento

Piano	0,90
Stato conservativo	1,20
Affaccio	1,20
Esposizione	0,80
Altezza soffitti	1,00
Vista	1,20

Parametri e coefficiente correttivi stabile

Tipologia	0,90
Stato conservativo	1,00
Spazi condominiali	1,00
Vetustà	0,80

e quindi, alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità, ritenendo congruo moltiplicare il valore di € **1.000,00/mq** per il coefficiente globale pari a **1,00**, ottenendo quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a :

$$V_{C4} = 1.000,00 \text{ €} \times 1,00 \times 105,00 = 105.000,00 \text{ €}$$

In virtù di quanto innanzi, e dovendo procedere a fornire risposta ai quesiti di cui al presente mandato, lo scrivente ritiene congruo ipotizzare un valore commerciale dell'immobile pari a :

$$V_{C8.1} = 105.000,00 \text{ € (centocinquemila/00)}$$



**UNITA' IMMOBILIARE 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.9, 9.10 (TERRENI) –
località Scavoletta**

Per quanto riguarda la stima dei terreni il sottoscritto C.T.U. ha fatto ricorso a tre metodologie di stima:

- 1) la prima basata sulla rivalutazione catastale del reddito dominicale;
- 2) la seconda relativa ai valori agricoli medi desunti dal bollettino ufficiale della Regione Campania;
- 3) la terza basata sul valore di mercato del bene deducibile da una stima sintetica-comparativa di beni simili, che per ubicazione, giacitura, tipo di coltivazione etc. sono stati oggetto di compravendita e proporzionalmente comparati.

Di seguito sono riportate le tabelle di calcolo relative ai tre metodi utilizzati, differenziando i terreni in funzione del tipo di coltura (frutteto, vigneto, castagneto/frutteto):

U.I.	1° metodo		RIVALUTAZIONE CATASTALE DEL REDDITO DOMINICALE				
	foglio plla		Qualità classe	Superficie are	Reddito dominicale	Coeff. moltiplicatore	Valore €
9.6	10 112		FRUTTETO	06.59 €	8,68 11	2,5	976,50
9.7	10 138		FRUTTETO	19.57 €	25,77 11	2,5	2.899,12
9.10	10 190		FRUTTETO	43.71 €	57,56 11	2,5	6.475,50
TOTALE							10.351,12

U.I.	2° metodo		VALORI AGRICOLI MEDI				
	foglio plla		Qualità classe	Superficie are	Reddito dominicale	V.A.M. €	Valore €
9.6	10 112		FRUTTETO	06.59 €	8,68 5,25	3.459,75	
9.7	10 138		FRUTTETO	19.57 €	25,77 5,25		10.274,25
9.10	10 190		FRUTTETO	43.71 €	57,56 5,25		22.947,75
TOTALE							36.681,75

U.I.	3° metodo		VALORE DI MERCATO				
	foglio plla		Qualità classe	Superficie are	Reddito dominicale	Valore mercato €	Valore €
9.6	10 112		FRUTTETO	06.59 €	8,68 8,00	5.272,00	
9.7	10 138		FRUTTETO	19.57 €	25,77 8,00		15.656,00
9.10	10 190		FRUTTETO	43.71 €	57,56 8,00		34.968,00
TOTALE							55.896,00

Effettuando la media dei tre valori otteniamo il valore definitivo del bene :

foglio plla	Qualità classe	Superficie (mq)	Valore del bene €
10	112-138-190	FRUTTETO 2.987	34.309,62



U.I.	1° metodo		RIVALUTAZIONE CATASTALE DEL REDDITO DOMINICALE				
	foglio plla		Qualità classe	Superficie are	Reddito dominicale	Coeff. moltiplicatore	Valore €
9.2	10 148		VIGNETO	01.85 €	1,62 11	2,5	182,25
9.1	10 681		VIGNETO	09.73 €	8,54 11	2,5	960,75
9.3	10 685		VIGNETO	02.41 €	2,12 11	2,5	238,50
9.4	10 688		VIGNETO	06.87 €	9,05 11	2,5	1.018,12
9.5	10 711		VIGNETO	03.20 €	2,81 11	2,5	316,12
9.8	10 1128		VIGNETO	15.51 €	15,10 11	2,5	1.698,75
						TOTALE	4.414,49

U.I.	2° metodo		VALORI AGRICOLI MEDI				
	foglio plla		Qualità classe	Superficie are	Reddito dominicale	V.A.M. €	Valore €
9.2	10 148		VIGNETO	01.85 €	1,62 4,40		814,00
9.1	10 681		VIGNETO	09.73 €	8,54 4,40		4.281,20
9.3	10 685		VIGNETO	02.41 €	2,12 4,40		1.060,40
9.4	10 688		VIGNETO	06.87 €	9,05 4,40		3.022,80
9.5	10 711		VIGNETO	03.20 €	2,81 4,40		1.408,00
9.8	10 1128		VIGNETO	15.51 €	15,10 4,40		7.568,00
						TOTALE	18.154,40

U.I.	3° metodo		VALORE DI MERCATO				
	foglio plla		Qualità classe	Superficie are	Reddito dominicale	Valore mercato €	Valore €
9.2	10 148		VIGNETO	01.85 €	1,62 6,50		1.202,50
9.1	10 681		VIGNETO	09.73 €	8,54 6,50		6.324,50
9.3	10 685		VIGNETO	02.41 €	2,12 6,50		1.566,50
9.4	10 688		VIGNETO	06.87 €	9,05 6,50		4.465,50
9.5	10 711		VIGNETO	03.20 €	2,81 6,50		2.080,50
9.8	10 1128		VIGNETO	15.51 €	15,10 6,50		11.180,00
						TOTALE	26.819,40

Effettuando la media dei tre valori otteniamo il valore definitivo del bene :

foglio plla	Qualità classe	Superficie (mq)	Valore del bene €
10	148-681-685-688-711-1128	VIGNETO 4.126	16.462,76



U.I.	1° metodo		RIVALUTAZIONE CATSTALE DEL REDDITO DOMENICALE				
	foglio plla		Qualità classe	Superficie are	Reddito dominicale	Coeff. moltiplicatore	Valore €
9.9	10 169		CAST FRUTT	51.49 €	13,30 112,5		1.496,25

U.I.	2° metodo		VALORI AGRICOLI MEDI				
	foglio plla		Qualità classe	Superficie are	Reddito dominicale	V.A.M. €	Valore €
9.9	10 169		CAST FRUTT	51.49 €	13,30 3,17		16.322,33

U.I.	3° metodo		VALORE DI MERCATO				
	foglio plla		Qualità classe	Superficie are	Reddito dominicale	Valore mercato €	Valore €
9.9	10 169		CAST FRUTT	51.49 €	13,30 5,50		28.319,50

Effettuando la media dei tre valori otteniamo il valore definitivo del bene :

foglio plla	Qualità classe	Superficie (mq)	Valore del bene €
10 169	CAST FRUTT	5.149	15.379,36

Sommando i valori totali dei tre raggruppamenti, otteniamo il valore totale, relativo a tutti i terreni, pari a € 66.151,74, arrotondabile a :

$$V_{C9,terreni} = 66.000,00 \text{ € (sessantaseimila/00)}$$

Tabella generale dei valori commerciale dei singoli lotti individuati :

Lotto	Tipologia	ubicazione	Valore €
1	Appartamento p.1	Via San Giovanni 9	307.000,00
2	Appartamento p.T	Via San Giovanni 9	90.000,00
3	Appartamento p.T	Via San Giovanni 9	100.000,00
4	Appartamento p.rialz.	Via M.Buscaglia 1	235.000,00
5	Cantina p.S/1	Via M.Buscaglia 1	30.000,00
6	Ufficio/studio p.T.	Via M.Buscaglia 1	177.000,00
7	Abitazione p.t/p.1	Via Silenzio 64	62.000,00
8	Abitazione p.rialz.	Località Scavoletta	105.000,00
9	Terreni	Località Scavoletta	66.000,00
Totale			1.172.000,00

Come si evince, il **valore commerciale totale** relativo a tutti i lotti è di :

$$V_{Ctotale} = 1.172.000,00 \text{ € (unmilione centoseffantaduemila/00)}$$



12. DODICESIMO QUESITO

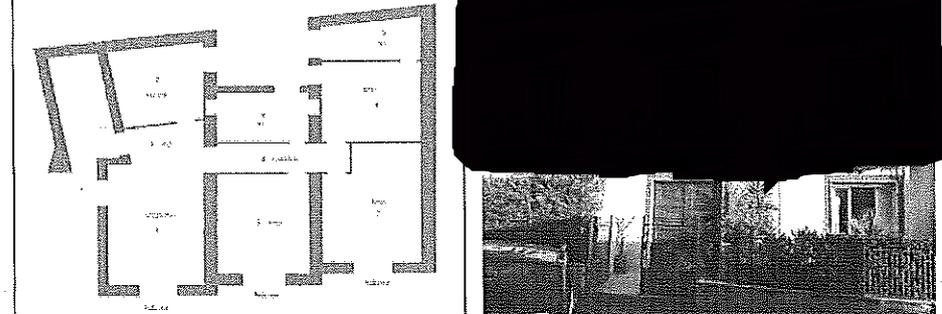
12) nel caso si tratti di **quota indivisa**, sarà espressa anche la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; si preciserà infine se il ben risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

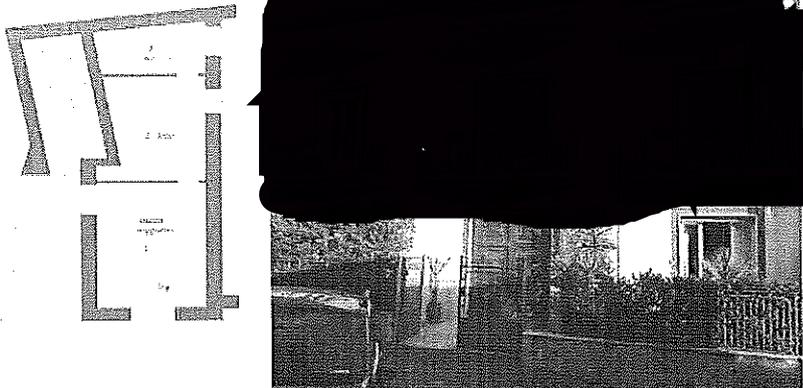
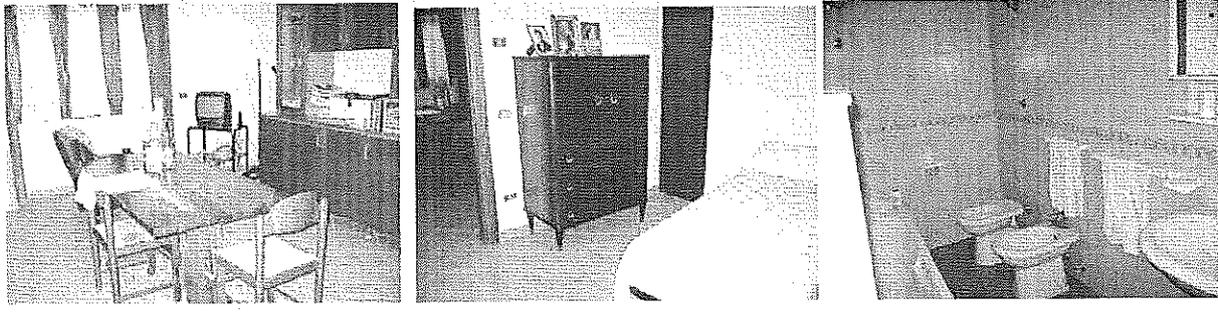
I beni in oggetto non sono caratterizzati dalla presenza di quote indivise.

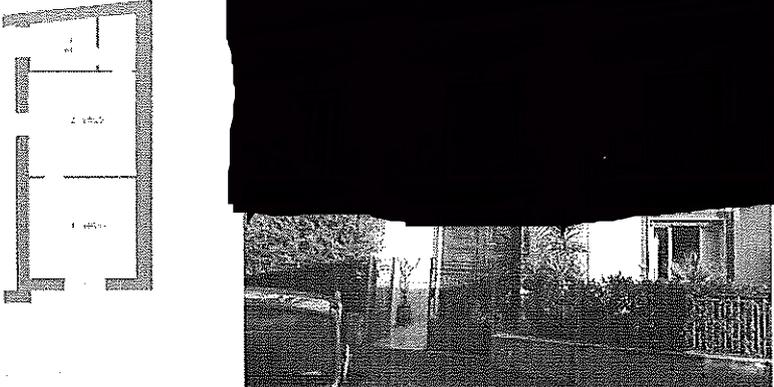


13. CONCLUSIONI

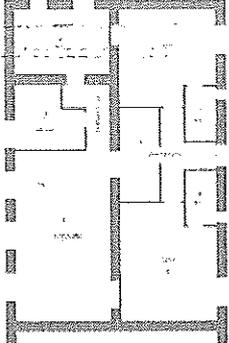
Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto.

<p>Lotto n.1</p>	
<p>Tipologia</p>	<p>Appartamento ubicato piano primo di uno fabbricato per civile abitazione, composto da cucina, soggiorno, due bagni, tre camere da letto e tre balconi, con annesso androne al piano terra e cantina al piano interrato</p>
<p>Ubicazione</p>	<p>Via San Giovanni n.9 – OTTAVIANO</p>
<p>Confini</p>	<p>a nord con proprietà, a sud con affaccio su via San Giovanni, ad est con proprietà, ad ovest con affaccio su passaggio pedonale e vano scala</p>
<p>Sup. Commerciale</p>	<p>158 mq</p>
<p>Proprietà</p>	
<p>Stato di possesso</p>	
<p>Regolarità urbanistica</p>	<p>Il fabbricato è stato realizzato con autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Ottaviano nel 1959; E' stata presentata D.I.A. per lavori interni in data 02.12.1999, prot. 017674</p>
<p>Agibilità</p>	<p>Assenza di dichiarazione di abitabilità /agibilità del bene</p>
<p>Dati catastali</p>	<p>f. 5 p.lla 1025 sub 102</p>
<p>Regolarità catastale</p>	<p>si</p>
<p>Formalità pregiudizievoli</p>	<p>TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/06/2008, rep. 3260 a favore della [redacted] TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40052/26014 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/6/2008, rep. 1876, a favore della [redacted]</p>
<p>Valore commerciale</p>	<p>€ 307.000,00</p>
	

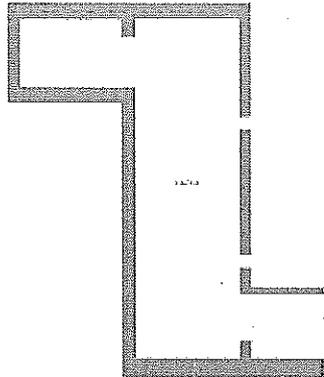
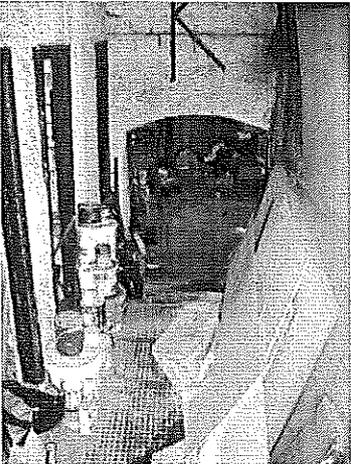
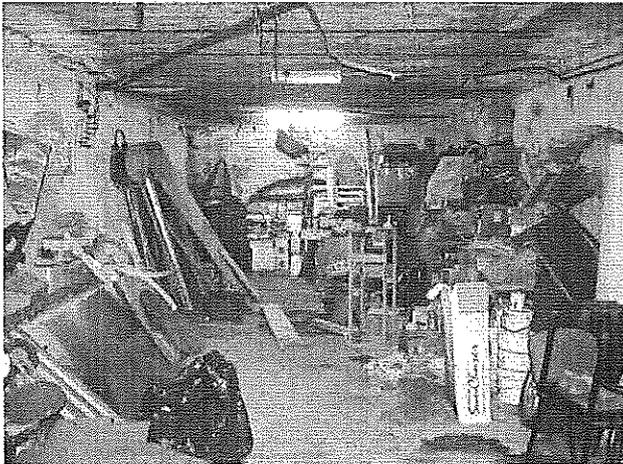
<p>Lotto n.2</p>	
<p>Tipologia</p>	<p>Appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, composto da cucina-soggiorno, bagno e una camera da letto</p>
<p>Ubicazione</p>	<p>Via San Giovanni n.9 – OTTAVIANO</p>
<p>Confini</p>	<p>a nord con proprietà, a sud con area cortiliva antistante ed affaccio su via San Giovanni, ad est con proprietà, ad ovest con androne</p>
<p>Sup. Commerciale</p>	<p>48 mq</p>
<p>Proprietà</p>	
<p>Stato di possesso</p>	
<p>Regolarità urbanistica</p>	<p>Il fabbricato è stato realizzato con autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Ottaviano nel 1959; E' stata presentata D.I.A. per lavori interni in data 02.12.1999, prot. 017674</p>
<p>Agibilità</p>	<p>Assenza di dichiarazione di abitabilità /agibilità del bene</p>
<p>Dati catastali</p>	<p>f. 5 p.lla 1025 sub 101</p>
<p>Regolarità catastale</p>	<p>si</p>
<p>Formalità pregiudizievoli</p>	<p>TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/06/2008, rep. 3260 a favore della [redacted] TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40052/26014 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/6/2008, rep. 1876, a favore della [redacted]</p>
<p>Valore commerciale</p>	<p>€ 90.000,00</p>
	

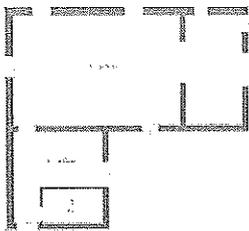
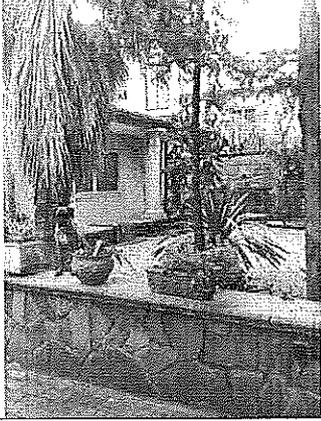
<p>Lotto n.3</p>	
<p>Tipologia</p>	<p>Unità immobiliare ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, adibita ad abitazione, in parte ammobiliato con arredi ad uso studio</p>
<p>Ubicazione</p>	<p>Via San Giovanni n.9 – OTTAVIANO</p>
<p>Confini</p>	<p>a nord con proprietà, a sud con area cortiliva antistante ed affaccio su via San Giovanni, ad est con proprietà, ad ovest con androne</p>
<p>Sup. Commerciale</p>	<p>54 mq</p>
<p>Proprietà</p>	
<p>Stato di possesso</p>	
<p>Regolarità urbanistica</p>	<p>Il fabbricato è stato realizzato con autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Ottaviano nel 1959; E' stata presentata D.I.A. per lavori interni in data 02.12.1999, prot. 017674</p>
<p>Agibilità</p>	<p>Assenza di dichiarazione di abitabilità /agibilità del bene</p>
<p>Dati catastali</p>	<p>f. 5 p.lla 1025 sub 103</p>
<p>Regolarità catastale</p>	<p>si</p>
<p>Formalità pregiudizievoli</p>	<p>TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/06/2008, rep. 3260 a favore della [redacted] TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40052/26014 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/6/2008, rep. 1876, a favore della [redacted]</p>
<p>Valore commerciale</p>	<p>€ 100.000,00</p>
	



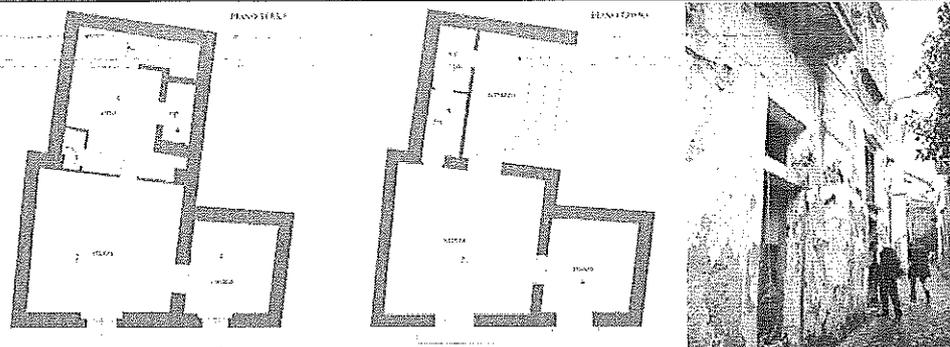
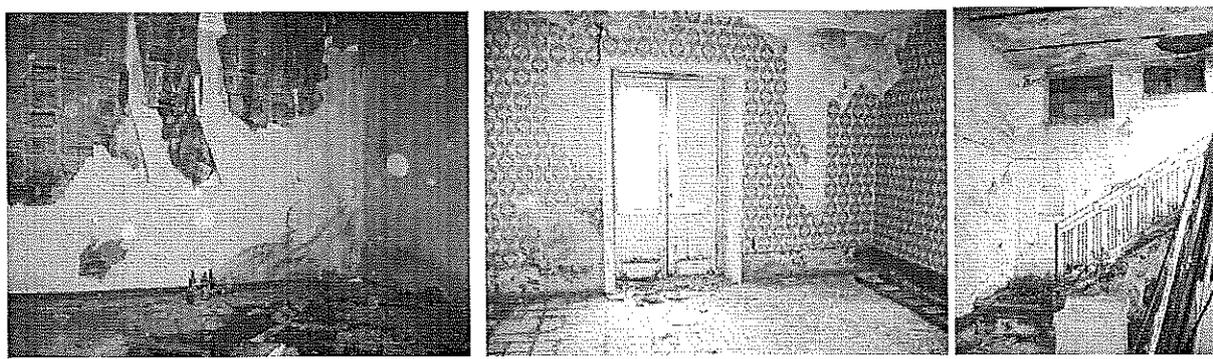
<p>Lotto n.4</p>		
<p>Tipologia</p>	<p>Appartamento ubicato piano terra di uno fabbricato per civile abitazione, composto da cucina, soggiorno, tre bagni, due camere da letto e giardino</p>	
<p>Ubicazione</p>	<p>Via Maggiore Buscaglia n.1 – OTTAVIANO</p>	
<p>Confini</p>	<p>a nord con giardino, a sud con cortile, ad ovest con via Buscaglia, ad est con proprietà</p>	
<p>Sup. Commerciale</p>	<p>158 mq</p>	
<p>Proprietà</p>	<p></p>	
<p>Stato di possesso</p>	<p></p>	
<p>Regolarità urbanistica</p>	<p>Il fabbricato è stato realizzato ante 1967</p>	
<p>Agibilità</p>	<p>Assenza di dichiarazione di abitabilità /agibilità del bene</p>	
<p>Dati catastali</p>	<p>f. 1 p.lla 524 sub 2</p>	
<p>Regolarità catastale</p>	<p>si</p>	
<p>Formalità pregiudizievoli</p>	<p>TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/06/2008, rep. 3260 a favore della [redacted] TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40052/26014 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/6/2008, rep. 1876, a favore della [redacted]</p>	
<p>Valore commerciale</p>	<p>€ 235.000,00</p>	
		



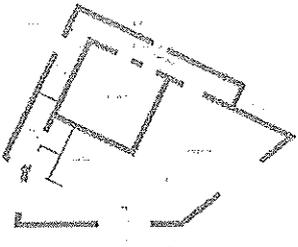
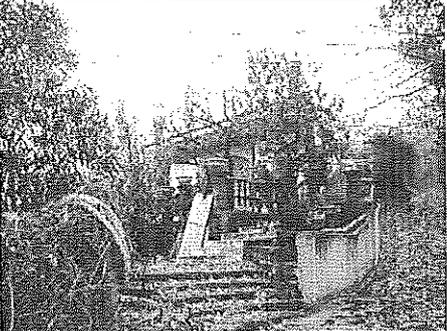
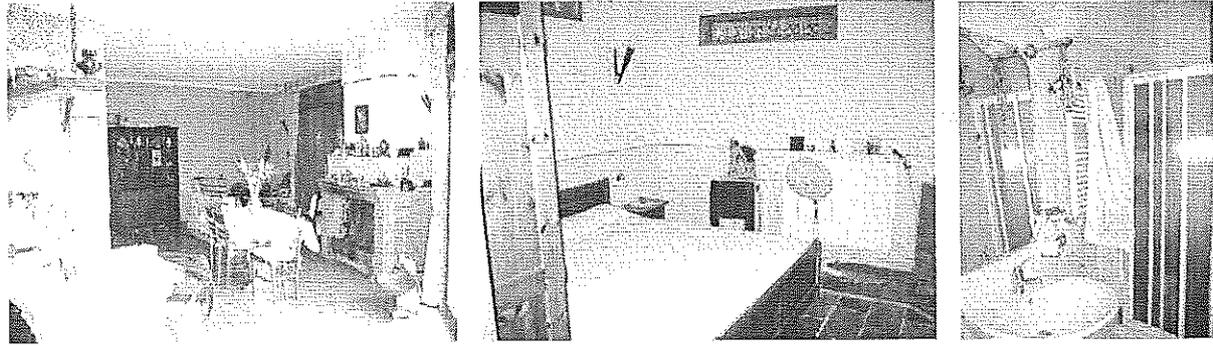
<p>Lotto n.5</p>		
<p>Tipologia</p>	<p>Cantina ubicata al piano seminterrato di uno fabbricato per civile abitazione, composta da vano sca ed due ambienti comunicanti</p>	
<p>Ubicazione</p>	<p>Via Maggiore Buscaglia n.1 – OTTAVIANO</p>	
<p>Confini</p>	<p>a nord con giardino, a sud con cortile, ad ovest con via Buscaglia, ad est con proprietà</p>	
<p>Sup. Commerciale</p>	<p>90 mq</p>	
<p>Proprietà</p>		
<p>Stato di possesso</p>		
<p>Regolarità urbanistica</p>	<p>Il fabbricato è stato realizzato ante 1967</p>	
<p>Agibilità</p>	<p>Assenza di dichiarazione di abitabilità /agibilità del bene</p>	
<p>Dati catastali</p>	<p>f. 1 p.la 524 sub 3</p>	
<p>Regolarità catastale</p>	<p>sì</p>	
<p>Formalità pregiudizievoli</p>	<p>TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/06/2008, rep. 3260 a favore della [REDAZIONE] TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40052/26014 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/6/2008, rep. 1876, a favore della [REDAZIONE]</p>	
<p>Valore commerciale</p>	<p>€ 30.000,00</p>	
		

<p>Lotto n.6</p>		
<p>Tipologia</p>	<p>Studio ufficio ubicato al piano terra, con annesso giardino</p>	
<p>Ubicazione</p>	<p>Via Maggiore Buscaglia n.1 – OTTAVIANO</p>	
<p>Confini</p>	<p>a nord con cortile, a sud e ad est ad ovest con via Buscaglia, ad est con proprietà</p>	
<p>Sup. Commerciale</p>	<p>112 mq</p>	
<p>Proprietà</p>		
<p>Stato di possesso</p>		
<p>Regolarità urbanistica</p>	<p>Il fabbricato è stato realizzato ante 1967</p>	
<p>Agibilità</p>	<p>Assenza di dichiarazione di abitabilità /agibilità del bene</p>	
<p>Dati catastali</p>	<p>f. 1 p.lla 346</p>	
<p>Regolarità catastale</p>	<p>SI (effettuato aggiornamento del tipo mappale)</p>	
<p>Formalità pregiudizievoli</p>	<p>TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/06/2008, rep. 3260 a favore della [REDACTED] TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40052/26014 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/6/2008, rep. 1876, a favore della [REDACTED]</p>	
<p>Valore commerciale</p>	<p>€ 177.000,00</p>	
		



<p>Lotto n.7</p>		
<p>Tipologia</p>	<p>Abitazione articolata su due livelli, con accesso diretto su strada, composta da quattro vani, ripostiglio, due bagni, atrio, corpo scala di collegamento e terrazzo. Il fabbricato si presenta in pessime condizioni, oltre che manutentive, anche strutturali, riguardanti la muratura portante, i solai e la copertura. Tali condizioni ne pregiudicano, allo stato attuale, l'agibilità, per cui necessita di interventi di manutenzione straordinaria</p>	
<p>Ubicazione</p>	<p>Via Silenzio n.64-66 – OTTAVIANO</p>	
<p>Confini</p>	<p>a nord con via Silenzio, a sud con cortile, ad ovest e ad est con proprietà altrui.</p>	
<p>Sup. Commerciale</p>	<p>136 mq</p>	
<p>Proprietà</p>		
<p>Stato di possesso</p>	<p>Disabitato, ma in pieno possesso del proprietario</p>	
<p>Regolarità urbanistica</p>	<p>Il fabbricato è stato realizzato ante 1967</p>	
<p>Agibilità</p>	<p>Assenza di dichiarazione di abitabilità /agibilità del bene</p>	
<p>Dati catastali</p>	<p>f. 7 p.lla 125</p>	
<p>Regolarità catastale</p>	<p>SI</p>	
<p>Formalità pregiudizievoli</p>	<p>TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/06/2008, rep. 3260 a favore della [REDACTED]</p>	
<p>Valore commerciale</p>	<p>€ 62.000,00</p>	
		



<p>Lotto n.8</p>		
<p>Tipologia</p>	<p>abitazione ubicata su un piano rialzato rispetto alla quota stradale, da cui si accede con scala esterna. Essa consta di un grande ambiente adibito a soggiorno/cucina, due bagni, corridoio, una camera da letto e terrazzo</p>	
<p>Ubicazione</p>	<p>Località Scavoletta – Parco del Vesuvio - OTTAVIANO</p>	
<p>Confini</p>	<p>confina a nord con strada ponderale, a sud con p.lla 190, ad ovest con restante terreno della medesima p.lla 152, ad est con strada ponderale</p>	
<p>Sup. Commerciale</p>	<p>105 mq</p>	
<p>Proprietà</p>	<p></p>	
<p>Stato di possesso</p>	<p></p>	
<p>Regolarità urbanistica</p>	<p>L'immobile è stato realizzato senza nessun titolo abilitativo e per tale immobile è stata chiesta il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge finanziaria per l'anno 1995 n. 724/94 , in data 30.03.1995 prot. num. 6630 presentata da [REDACTED]</p>	
<p>Agibilità</p>	<p>Assenza di dichiarazione di abitabilità /agibilità del bene</p>	
<p>Dati catastali agli atti</p>	<p>f. 10 p.lla 152</p>	
<p>Regolarità catastale</p>	<p>L'immobile non era accatastato, per cui il CTU ha provveduto alla regolarizzazione redigendo il tipo mappale e la pratica DOCCA</p>	
<p>Dati catastali nuovi</p>	<p>f. 10 p.lla 1129 sub 1</p>	
<p>Formalità pregiudizievoli</p>	<p>TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/06/2008, rep. 3260 a favore della [REDACTED]</p>	
<p>Valore commerciale</p>	<p>€ 105.000,00</p>	
		



Lotto n.9																													
Tipologia	<p>appezzamenti di terreno agricolo con presenza di coltura di frutteto, vigneto e castagneto. Essi sono ubicati nel zona occidentale del territorio di Ottaviano e precisamente in località Scavoletta, ai piedi del Vesuvio. Si fa presente che, non è stato possibile raggiungere fisicamente i terreni in quanto la folta vegetazione, l'assenza di una strada di accesso facilmente percorribile, non hanno consentito l'accesso diretto ai lotti. La loro posizione è stata comunque desunta dalla ortofocarta del Comune di Ottaviano e dalla relativa mappa catastale .</p>																												
Ubicazione	Località Scavoletta – Parco del Vesuvio - OTTAVIANO																												
Dati catastali																													
foglio plla	Qualità	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">classe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FRUTTETO</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>FRUTTETO</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>VIGNETO</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>CAST FRUTT</td> <td>U</td> </tr> <tr> <td>FRUTTETO</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>VIGNETO</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>	classe		FRUTTETO	3	FRUTTETO	3	VIGNETO	3	CAST FRUTT	U	FRUTTETO	3	VIGNETO	3	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario										
classe																													
FRUTTETO	3																												
FRUTTETO	3																												
VIGNETO	3																												
VIGNETO	3																												
VIGNETO	3																												
VIGNETO	3																												
VIGNETO	3																												
VIGNETO	3																												
CAST FRUTT	U																												
FRUTTETO	3																												
VIGNETO	3																												
10 112			06.59	€ 8,68	€ 8,17																								
10 138			19.57	€ 25,77	€ 24,26																								
10 148			01.85	€ 1,62	€ 1,72																								
10 681			09.73	€ 8,54	€ 9,05																								
10 685			02.41	€ 2,12	€ 2,24																								
10 688			06.87	€ 9,05	€ 8,52																								
10 711			03.20	€ 2,81	€ 2,97																								
10 169			51.49	€ 13,30	€ 6,65																								
10 190			43.71	€ 57,56	€ 54,18																								
10 1128			15.51	€ 13,62	€ 14,42																								
Confini	<p>P.lla 112 = a nord con alveo, ad est con p.lla 113, a sud ed ovest con p.lla 138 di proprietà</p> <p>P.lla 138 = a nord con p.lla 112 di proprietà Pagano, ad est con p.lle 113-108, a sud con strada comunale, ad est con p.lle 688-148 di proprietà ...</p> <p>P.lla 688 = a nord con alveo, ad est con p.lla 138 di proprietà, a sud con p.lla 148 di proprietà, a est con p.lla 689;</p> <p>P.lla 148 = a nord con p.lla 688 di proprietà, ad est con p.lla 138 di Proprietà a sud con strada comunale, ad ovest con p.lla 691;</p> <p>P.lla 1128 (ex 152) = a nord con strada comunale, ad est con p.lla 153, a sud con p.lla 190 e ad ovest con p.lla 1129 di proprietà</p> <p>P.lla 190 = a nord con p.lla 152 di proprietà [redacted] ad est con p.lla 870, a sud ed ovest con p.lla 629;</p> <p>P.lla 681 = a nord con strada, ad est con p.lla 120, a sud con p.lla 684, ad ovest con p.lla 682;</p> <p>P.lla 711 = a nord con p.lla 684, a est con p.lla 865, a sud con strada comunale, ad ovest con p.lla 712;</p> <p>P.lla 169 = a nord con strada comunale, ad est con p.lla 161, a sud con strada, ad ovest con p.lla 195 e 214.</p> <p>Per quanto riguarda la p.lla 685 non è stato possibile rilevare i confini in quanto essa non risulta riportata in mappa catastale.</p>																												



Sup. Commerciale	16.172,00 mq
Proprietà	
Stato di possesso	
Regolarità urbanistica	I terreni ricadono FUORI dalla perimetrazione del centro abitato, e rientrano in quella del Parco Nazionale del Vesuvio in Zona 2 e che sono sottoposti, come tutto il territorio comunale, al vincolo Ambientale - Paesaggistico di cui al D.L. n°42/04 (ex Legge 1497/39 giusto D.M. 02/09/1961)
Regolarità catastale	E' stata soppressa la p.lla 152 che ha originato gli immobili : - F.10 p.lla 1128 - F.10 p.lla 1129
Formalità pregiudizievoli	TRASCRIZIONE del 21/7/2008 nn. 40054/26016 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24/06/2008, rep. 3260 a favore della [REDACTED]
Valore commerciale	€ 66.000,00

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito, e restando sin da ora a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, il sottoscritto, chiude la presente relazione, ringraziando ancora una volta la S.V.I. per la fiducia accordata.

Acerra, 26 aprile 2011

Il C.T.U.
Arch. Tommaso Puzone