

TRIBUNALE DI NOLA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 12/2008

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Timbro e Firma:



Il Tecnico:

Dott. Ing. Carlo Pezzuti
via Antonio Mancini, 42
Napoli

Il Committente:

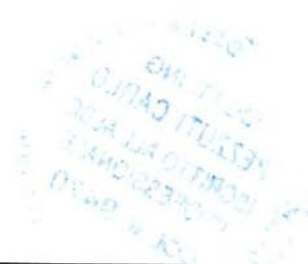
Tribunale di Nola

Doc.: TNL2008-012-01

Data: 03.11.2014

Sommario

1	Premessa	1
2	Note sul mandato e sulla relazione.....	1
3	Oggetto della Consulenza Tecnica di Ufficio.....	4
3.1	<i>Determinazione dei beni.....</i>	4
3.2	<i>Divisione dei beni in Lotti.....</i>	5
4	Descrizione dei beni.....	6
4.1	<i>Immobili in Saviano alla via Molino, 60.....</i>	6
4.1.1	<i>Ubicazione e caratteristiche generali della località.....</i>	6
4.1.2	<i>Provenienza e proprietà.....</i>	7
4.1.3	<i>Conformità degli immobili alle autorizzazioni edilizie.</i>	7
4.1.4	<i>Descrizione, dati catastali, consistenza e conduzione.</i>	9
4.2	<i>Immobili in Saviano alla traversa Giancora, 3.....</i>	12
4.2.1	<i>Ubicazione e caratteristiche generali della località.....</i>	12
4.2.2	<i>Provenienza e proprietà.....</i>	13
4.2.3	<i>Conformità degli immobili alle autorizzazioni edilizie.</i>	13
4.2.4	<i>Descrizione, dati catastali, consistenza e conduzione.</i>	14
4.3	<i>Immobili in Saviano in località Furignano.....</i>	16
4.3.1	<i>Ubicazione e caratteristiche generali della località.....</i>	16
4.3.2	<i>Provenienza e proprietà.....</i>	16
4.3.3	<i>Descrizione, dati catastali, consistenza e conduzione.</i>	16
5	Valore attuale degli immobili.....	17
6	Schede Riassuntive	19
7	Conclusioni.....	25



TRIBUNALE DI NOLA

Sezione Fallimentare

procedura fallimentare n. 12/2008

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo sig. G.D. dott.ssa Giuseppa D'Inverno della Sezione Fallimentare
del Tribunale di Nola

1 Premessa

Su autorizzazione del Giudice Delegato, il curatore dott. Renato Esposito conferiva al sottoscritto ing. Carlo Pezzuti, con studio in Napoli alla via Antonio Mancini, n. 42, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Napoli col n. 9470, incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo nella procedura fallimentare n. 12/2008 a carico di [REDACTED]

2 Note sul mandato e sulla relazione

Successivamente al conferimento in carico, il curatore dott. Renato Esposito restringeva il mandato alla valutazione dei beni relativi alla società fallita [REDACTED] ed al socio [REDACTED] stralciando dalla consulenza i beni di [REDACTED]

Visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari



Sono riportate in allegato (all. 1) le visure presso la conservatoria effettuate dal curatore dott. Renato Esposito ed aggiornate dal CTU.

Per i seguenti immobili, identificati al catasto nel comune di Saviano:

- Fabbricati fg 5 p.lla 629 subb. 2, 3, 4 e 5 (nell'allegato 01 riportati ai nn. 2, 3, 4 e 5 degli immobili);

poiché edificati su lotto di terreno di proprietà esclusiva, identificato al catasto terreni al fg. 5 p.lla 629 (nell'allegato 01 riportato al n. 1 degli immobili), il titolo di proprietà di riferimento è quello relativo al lotto di terreno (nell'allegato 01 riportato al n. 1 delle formalità), ed il lotto di terreno relativo, è oggi censito come area urbana.

Per i seguenti immobili, identificati al catasto nel comune di Saviano:

- Fabbricati Schede 19181 e 19182 del 05.09.84 e fg. 5 p.lla 77 sub. 2 (nell'allegato 01 riportati ai nn. 11, 12 e 13 degli immobili);

poiché edificati su lotto di terreno con casa colonica di proprietà esclusiva, identificato al catasto terreni al fg. 5 p.lla 77 (nell'allegato 01 riportato al n. 10 degli immobili), il titolo di proprietà di riferimento è quello relativo al lotto di terreno (nell'allegato 01 riportato al n. 1 delle formalità), ed il lotto di terreno relativo, è oggi censito come area urbana. Successivamente tali immobili sono stati re-identificati al catasto (fg. 5 p.lla 1614 subb. 1, 2 e 3).

Visure catastali

Sono riportate in allegato (all. 2) le visure catastali effettuate dal CTU per soggetto e per immobile.

Sono state rilevate le seguenti incongruenze da rettificare, previa autorizzazione del G.D., prima dell'eventuale trasferimento dei relativi immobili:

a) il terreno identificato in catasto nel comune di Saviano al fg. 5 p.lla 207 (parte comune ai lotti A1, A2 e A3) risulta erroneamente intestato a [REDACTED]

b) i terreni identificati in catasto nel comune di Saviano al fg. 5 p.lle 631, 632 e 635 (parte comune ai lotti A1, A2 e A3 ed a altri comproprietari) non risulta co-intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Tale co-intestazione per la quota 333/1000 è stata erroneamente rimossa con variazione del 25.09.2014;

Inoltre si è riscontrato che è stato variato l'accatastamento dell'immobile sito in Saviano alla traversa Giancora, 3 (lotti B1 e B2) con soppressione degli identificativi terreni fg 5 p.lla 77 e fabbricati fg. 5 p.lla 77 subb. 1 e 2 e la costituzione degli identificativi terreni fg. 5 p.lla 1614 e fabbricati fg 5 p.lla 1614 subb. 1, 2 e 3.

c) Il lastrico solare (comune ai lotti B1 e B2) che copre il fabbricato sito in Saviano alla traversa Giancora, 3 non risulta accatastato.

Rilievo planimetrico

Il CTU ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico degli immobili siti in Saviano alla via Molino, 60 e alla traversa Giancora, 3.

Immobili in via Molino, 60

Per gli immobili in via Molino, 60, riscontrando variazioni notevoli alle rispetto alle planimetrie catastali, il CTU ha provveduto ad elaborare i grafici aggiornati.

L'aggiornamento delle planimetrie è necessario, previa autorizzazione del G.D., prima dell'eventuale trasferimento dei relativi immobili:



Immobili in traversa Giancora, 3

Per gli immobili in traversa Giancora, 3, non riscontrando variazioni notevoli alle rispetto alle planimetrie catastali, il CTU non ha ritenuto di provvedere ad elaborare nuovi grafici.

3 Oggetto della Consulenza Tecnica di Ufficio

3.1 Determinazione dei beni

[REDACTED]

Dalle note di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria di Capua Vetere (CE) non risulta alcun immobile intestato alla

[REDACTED]

[REDACTED]

Dalle note di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria di Capua Vetere (CE) e dalle visure catastali (all. 02) sono identificati i seguenti immobili (all.1) con intestazione a [REDACTED]

[REDACTED]

A) proprietà esclusiva (1000/1000) di una zona di terreno di circa 1.262 metri quadrati con fabbricato, sita nel comune di Saviano (NA), con accesso dalla via Molino 60, attraverso viale comune ed indiviso di circa 268 metri quadri;

B) proprietà esclusiva (1000/1000) di una zona di terreno di circa 392 metri quadrati con fabbricato, sita nel comune di Saviano (NA) con accesso dalla Traversa Giancora, 3;

C) comproprietà (500/1000) di una zona di terreno di circa 3.452 metri quadrati, sita nel comune di Saviano (NA), in zona Fulignano con accesso mediante servitù di passaggio.

3.2 Divisione dei beni in Lotti

Ai fini della valutazione e della eventuale vendita i beni iscritti o iscrिवibili all'attivo fallimentare sono stati suddivisi dal CTU in lotti.

Immobili in Saviano alla via Molino 60

In considerazione alla divisibilità in lotti e lasciando come beni comuni a tutti i lotti l'area esterna e il lastrico solare, gli immobili siti in Saviano alla via Molino, 60 sono suddivisi nei seguenti lotti:

Lotto A1 - Appartamento, sito in Saviano alla via Molino, 60 ubicato al piano T interno 1, di 5,5 vani catastali, censito al catasto fabbricati nel comune di Saviano (I469) al foglio 5, particella 629, sub. 2, Categoria A/2, classe 5;

Lotto A2 - Appartamento, sito in Saviano alla via Molino, 60 ubicato al piano T interno 2, di 4 vani catastali, censito al catasto fabbricati nel comune di Saviano (I469) al foglio 5, particella 629, sub. 3, Categoria A/2, classe 5;

Lotto A3 - Locale Deposito con annessi uffici, sito in Saviano alla via Molino, 60 ubicato al piano S1, di circa 282 mq., censito al catasto fabbricati nel comune di Saviano (I469) al foglio 5, particella 629, sub. 5, Categoria C/2, classe 3;

Immobili in Saviano alla traversa Giancora, 3



In considerazione alla divisibilità in lotti e lasciando come beni comuni a tutti i lotti l'area esterna e il lastrico solare, gli immobili siti in Saviano alla traversa Giancora, 3 sono suddivisi nei seguenti lotti:

Lotto B1 - Appartamento, sito in Saviano alla traversa Giancora, 3 ubicato al piano T, di 5,5 vani catastali, censito al catasto fabbricati nel comune di Saviano (I469) al foglio 5, particella 1614, sub. 2, Categoria A/2, classe 1;

Lotto B2 - Autorimessa, sita in Saviano alla traversa Giancora, 3 ubicata al piano S1, di 127 mq., censita al catasto fabbricati nel comune di Saviano (I469) al foglio 5, particella 1614, sub. 3, Categoria C/6, classe 2;

Immobili in Saviano in località Furignano

L'immobile sito in Saviano alla località Furignano non è divisibile in lotti:

Lotto C1 - Terreno, sito in Saviano alla località Furignano, di 3.512 mq, censito al catasto terreni nel comune di Saviano (I469) al foglio 10, particella 302;

4 Descrizione dei beni

4.1 Immobili in Saviano alla via Molino, 60

4.1.1 Ubicazione e caratteristiche generali della località

Gli immobili sono localizzati in un'area limitrofa al centro cittadino di Saviano (1,5 Km circa). Il fabbricato, localizzato su un'area di proprietà di 1262 mq e con ingresso dalla via Molino, 60 attraverso un vialetto in comproprietà con altre unità immobiliari, fu edificato nel 1976. Il fabbricato è costituito dal piano seminterrato (piano S1) dove è localizzato il locale deposito con annesso ufficio (Lotto A3), ed il piano rialzato (piano T) dove

sono realizzati due appartamenti per civile abitazione (Lotto A1 e Lotto A2).

Il fabbricato è coperto da un lastrico solare (piano 1) con accesso dall'interno del fabbricato attraverso la scala comune.

4.1.2 Provenienza e proprietà

L'intero fabbricato fu edificato su un lotto di terreno di 1262 mq, con ultimazione dei lavori nel 1976.

Tale lotto di terreno pervenne a [redacted] per atto di divisione, con i germani [redacted] e fermo restando l'usufrutto di [redacted] rogato dal notaio Angela De Sena di Casoria in data 25.04.1981, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria di Capua Vetere il 21.05.1981 ai nn. 9549/10836.

Ai germani [redacted] [redacted] l'immobile pervenne per successione del genitore [redacted] denuncia di successione in Nola vol. 480 n. 65 del 13.04.1976.

4.1.3 Conformità degli immobili alle autorizzazioni edilizie.

L'intero fabbricato fu costruito abusivamente su un lotto di terreno 1262 mq, con ultimazione dei lavori nel 1976. Ai sensi della L. 47/85 fu presentata dal Sig. [redacted] istanza di sanatoria (all. 3) per abusi edilizi al Comune di Saviano il 30.09.86 protocollo n. 6577 pratica n. 1281/86 con il versamento della somma di £. 4.632.057 pagate in 12 rate dal settembre 1986 fino al giugno 1989 mediante bollettini di



conto corrente postale (c/c n. 255000) intestato "Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio" (all. 3).

A fronte della pratica edilizia il Comune di Saviano in data 06.10.2004 chiedeva integrazione della documentazione, la cui mancata presentazione avrebbe comportato l'improcedibilità della domanda (all. 3).

Alla istanza di sanatoria non sono allegate le planimetrie del fabbricato.

Dal confronto dei rilievi effettuati dal CTU e le planimetrie catastali, si riscontrano alcune differenze, come:

Lotto A1 – Appartamento P.T. interno 1

- a) aumento della superficie residenziale rispetto alla planimetria catastale;
- b) riduzione della superficie, sia residenziale che non residenziale, rispetto alle planimetrie catastali, a favore dell'unità immobiliare interno 2 (Lotto A2);
- c) presenza di una tettoia sul terrazzo a livello, non riportata nella planimetria catastale;
- d) diversa distribuzione degli interni rispetto alla planimetria catastale;

Lotto A2 – Appartamento P.T. interno 2

- e) aumento della superficie, sia residenziale che non residenziale, rispetto alle planimetrie catastali, a detrimento dell'unità immobiliare interno 1 (Lotto A1);
- f) presenza di una tettoia sul terrazzo a livello, non riportata nella planimetria catastale;
- g) diversa distribuzione degli interni rispetto alla planimetria catastale;

Lotto A3 – Locale deposito con annessi uffici interno 3

- h) aumento della superficie residenziale rispetto alla planimetria catastale;
- i) presenza di rampa di accesso carrabile non riportata nella planimetria catastale;
- j) diversa distribuzione degli interni;
- k) diversa destinazione d'uso (ufficio) di parte dell'unità immobiliare.

4.1.4 *Descrizione, dati catastali, consistenza e conduzione.*

Lotto A1 – Appartamento P.T. interno 1

Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Saviano (NA) alla via Molino, 60 scala unica, piano rialzato (T), interno 1, composto da ampio salone-ingresso con cucina, tre vani, due accessori, ripostiglio e terrazzo con tettoia, con superficie pari a:

superficie residenziale netta	125,1 mq
superficie non res. (mq. 69 coeff. 0.25)	17,2 mq
Per una superficie commerciale di	142,3 mq

L'immobile è dotato di buone rifiniture e si trova in ottimo stato di conservazione. Gli impianti, pur essendo di buona qualità, non sono dotati delle opportune verifiche e certificazioni di legge.

L'immobile confina a nord, e poi proseguendo in senso orario, con fg. 5 p.lla 1199, fg. 5 p.lla 1451 e 1452, corte comune, cassa scala e interno 2 (fg .5 p.lla 629 sub. 3).

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del comune censuario di Saviano, al foglio 5, particella 629, sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08.



All'immobile sono associati diritti per 333/1000 della scala comune (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 1), del lastrico solare (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 4), della corte comune (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 1, catasto terreni fg 5 p.lla 629 e p.lla 207) e per 111/1000 del vialetto di accesso (catasto terreni fg 5 p.lla 631, 632 e 635).

Quota di proprietà 1000/1000.

L'immobile è condotto, senza contratto, da [REDACTED]

Lotto A2 – Appartamento P.T. interno 2

Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Saviano (NA) alla via Molino, 60 scala unica, piano rialzato (T), interno 2, composto da ingresso, ampio salone con angolo cottura, due vani, due accessori e terrazzo con tettoia, con superficie pari a:

superficie residenziale netta	90,9 mq
superficie non res. (mq. 62 coeff. 0.25)	15,6 mq
Per una superficie commerciale di	106,5 mq

L'immobile è dotato di buone rifiniture e si trova in ottimo stato di conservazione. Gli impianti, pur essendo di buona qualità, non sono dotati delle opportune verifiche e certificazioni di legge.

L'immobile confina a nord, e poi proseguendo in senso orario, con fg. 5 p.lla 798, interno 1 (fg .5 p.lla 629 sub. 2), cassa scala, corte comune.

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del comune censuario di Saviano, al foglio 5, particella 629, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 309,87.

All'immobile sono associati diritti per 333/1000 della scala comune (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 1), del lastrico solare (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 4), della corte comune (catasto fabbricati fg. 5 p.lla 629 sub. 1, catasto terreni fg 5 p.lla 629 e p.lla 207) e per 111/1000 del vialetto di accesso (catasto terreni fg 5 p.lla 631, 632 e 635).

Quota di proprietà 1000/1000.

L'immobile è condotto, senza contratto, da [REDACTED]

Lotto A3 – Locale deposito con annessi uffici interno 3

Locale con annesso ufficio ubicato nel comune di Saviano (NA) alla via Molino, 60 scala unica, piano seminterrato (S1), interno 3, composto da ufficio con due vani, ampio deposito con superfici a grezzo con piccolo bagno, con superficie pari a:

superficie ufficio	62,1 mq
superficie deposito	236,0 mq
superficie servizio igienico	3,0 mq
Per una superficie commerciale di	301,1 mq

L'accesso all'immobile è praticato sia attraverso la scala condominiale che attraverso una rampa carrabile di ampie dimensioni.

L'immobile, nella parte utilizzata ad ufficio, è dotato di normali rifiniture e si trova in normale stato di conservazione, mentre la parte utilizzata a deposito non è rifinita.

Gli impianti non sono dotati delle opportune verifiche e certificazioni di legge.

L'immobile confina a nord, e poi proseguendo in senso orario, con fg. 5 p.la 798 e p.la 1199, fg. 5 p.la 1451 e p.la 1452, corte comune, cassa scala, corte comune.

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del comune censuario di Saviano, al foglio 5, particella 629, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 282 mq, rendita € 436,92.

All'immobile sono associati diritti per 333/1000 della scala comune (catasto fabbricati fg. 5 p.la 629 sub. 1), del lastrico solare (catasto fabbricati fg. 5 p.la 629 sub. 4), della corte comune (catasto fabbricati fg. 5 p.la 629 sub. 1, catasto terreni fg 5 p.la 629 e p.la 207) e per 111/1000 del vialetto di accesso (catasto terreni fg 5 p.la 631, 632 e 635).

Quota di proprietà 1000/1000.

L'immobile è condotto da 

4.2 Immobili in Saviano alla traversa Giancora, 3

4.2.1 Ubicazione e caratteristiche generali della località

L'immobile è localizzato in un'area limitrofa al centro cittadino di Saviano (1,1 Km circa). Il fabbricato, localizzato su un'area di proprietà di 392 mq e con ingresso dalla traversa Giancora, 3, fu edificato nei primi anni 70. Il fabbricato è costituito dal piano seminterrato (piano S1) ed il piano rialzato (piano T).

Il fabbricato è coperto da un lastrico solare (piano 1) con accesso dall'interno del fabbricato attraverso una scala interna.

4.2.2 Provenienza e proprietà

Il fabbricato fu edificato su un lotto di terreno di 392 mq su cui insisteva un precedente fabbricato colonico con annessa corte.

Tale fabbricato colonico con annessa corte pervenne [redacted] [redacted] per atto di divisione, con i germani [redacted] [redacted] e fermo restando l'usufrutto di [redacted] rogato dal notaio Angela De Sena di Casoria in data 25.04.1981, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria di Capua Vetere il 21.05.1981 ai nn. 9549/10836.

Ai germani [redacted] [redacted] l'immobile pervenne per successione del genitore [redacted] denuncia di successione in Nola vol. 480 n. 65 del 13.04.1976.

4.2.3 Conformità degli immobili alle autorizzazioni edilizie.

Il fabbricato fu edificato in virtù di licenza per esecuzione di lavori edili n. 172/1973 rilasciata il 26.10.74 per "abbattimento e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione" (all. 04).

Dal sopralluogo effettuato si riscontrano alcune difformità rispetto a quanto previsto dai grafici allegati alla licenza edilizia,:

- a) Il fabbricato è realizzato su due piani, il primo seminterrato (Lotto B1) in quota inferiore di 0,70 m. dal livello stradale, ed il secondo rialzato con altezza totale rispetto alla quota stradale di 7,90 m., in difformità della licenza che prevedeva piano terra con porticato in



quota superiore di 1 m. sul livello stradale e primo piano con altezza totale rispetto alla quota stradale di 8,00 m.;

- b) La superficie totale in pianta del piano primo (Lotto B1 e scala comune) di 158 mq. è inferiore alla superficie in pianta di 177 mq prevista dalla licenza edilizia;
- c) La superficie totale in pianta del balconi del piano primo (Lotto B1) di 30 mq. è inferiore alla superficie in pianta di 60 mq prevista dalla licenza edilizia;
- d) Differente distribuzione degli interni dell'unità immobiliare al primo piano (Lotto B1) rispetto a quanto previsto dalla licenza edilizia;

Dal sopralluogo effettuato si riscontrano alcune difformità rispetto anche a quanto riportato nelle planimetrie catastali:

- e) Lieve differente distribuzione degli interni dell'unità immobiliare al primo piano (Lotto B1) con la realizzazione di un ripostiglio rispetto a quanto riportato nella planimetrica catastale;
- f) Differente distribuzione degli interni dell'unità immobiliare al piano seminterrato (Lotto B2) e destinazione d'uso a tavernetta, diversa da quanto riportato negli atti catastali;

4.2.4 Descrizione, dati catastali, consistenza e conduzione.

Lotto B1 – Appartamento P.T. interno 1

Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Saviano (NA) alla traversa Giancora, 3, scala unica, piano rialzato (T), interno 1, composto da ingresso, corridoio 3 vani, cucina e accessorio, con superficie pari a:

superficie residenziale netta	113,7 mq
superficie non res. (mq. 14,4 coeff. 0.25)	3.6 mq
Per una superficie commerciale di	117,3 mq

L'immobile è dotato di buone rifiniture e si trova in buon ottimo di conservazione. Gli impianti, pur essendo di buona qualità, non sono dotati delle opportune verifiche e certificazioni di legge.

L'immobile confina a nord, e poi proseguendo in senso orario, con corte comune (fg. 5 p.lla 614 sub.1), con corte comune (fg. 5 p.lla 614 sub.1), cassa scale, fg 5 p.lla 216, con corte comune (fg. 5 p.lla 614 sub.1).

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del comune censuario di Saviano, al foglio 5, particella 1614, sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 218,72.

All'immobile sono associati diritti per 500/1000 della corte/scala comune (fg 5 p.lla 1614 sub. 1) e del lastrico solare (non accatastato).

Quota di proprietà 1000/1000.

L'immobile è condotto da [REDACTED]

Lotto B2 – Autorimessa P.S1. interno 2

Locale autorimessa sita nel comune di Saviano (NA) alla traversa Giancora, 3, scala unica, piano seminterrato (S1), interno 2 con superficie pari a 127 mq.. L'accesso all'immobile è praticato sia attraverso la scala condominiale che attraverso una rampa carrabile.

L'immobile confina a nord, e poi proseguendo in senso orario, con corte comune (fg. 5 p.lla 614 sub.1), con corte comune (fg. 5 p.lla 614 sub.1), cassa scale, fg 5 p.lla 216, con corte comune (fg. 5 p.lla 614 sub.1).

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del comune censuario di Saviano, al foglio 5, particella 1614, sub 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 127 mq, rendita € 190,21.

All'immobile sono associati diritti per 500/1000 della corte/scala comune (fg 5 p.IIa 1614 sub. 1) e del lastrico solare (non accatastato).

Quota di proprietà 1000/1000.

L'immobile è condotto da [REDACTED]

4.3 Immobili in Saviano in località Furignano

4.3.1 Ubicazione e caratteristiche generali della località

L'immobile è localizzato in un'area limitrofa al centro cittadino di Saviano (1,8 Km circa).

4.3.2 Provenienza e proprietà

L'immobile pervenne a [REDACTED] in comunione dei beni con la moglie [REDACTED] per atto di compravendita rogato dal notaio Angela De Sena di Casoria in data 19.11.1991, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria di Capua Vetere il 06.12.1991 ai nn. 28898/24670.

4.3.3 Descrizione, dati catastali, consistenza e conduzione.

Lotto C1 – Terreno Agricolo

Terreno agricolo ubicato nel comune di Saviano (NA) alla località Furignano, con superficie pari a 3.452 mq.. L'accesso a piedi e con mezzi

meccanici alla zona di terreno è dato dal limitone Carrese di accesso che parte dall'alveo di Ottaviano, attraverso la particella 303 del foglio 10.

L'immobile ricade in zona E2 seminativa arborata, a frutteti, a vigneti ed oliveti del PRG del Comune di Saviano.

L'immobile confina a nord, e poi proseguendo in senso orario, con terreno fg. 10 p.lla 301, terreno fg. 10 p.lle 275 e 142, terreno fg. 10 p.lla 303, terreno fg 10 p.lla 134.

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del comune censuario di Saviano, al foglio 10, particella 302, qualità seminativo arboreo irriguo, classe 2, consistenza are 34 e centiare 52, R.D. € 57,94 e R.A. 24,96.

All'immobile è associata servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici a favore su quota parte del fg. 10 p.lla 303.

Quota di proprietà 500/1000.

L'immobile è condotto da [REDACTED]

5 Valore attuale degli immobili

Da indagini svolte nella zona con riferimento (Saviano zona periferica meridionale) rispetto ad altre unità immobiliari "normali", risulta un valore base di mercato oscillante tra € 800,00 e € 1.200,00 al mq per immobili di tipo abitazione civile, e un valore base di mercato oscillante tra € 170,00 e € 340,00 al mq per immobili di tipo magazzini, dipendenti dalla localizzazione e dalle caratteristiche dell'immobile, quali superficie, stato di conservazione, aree scoperte pertinentziali, accessibilità, etc..



Per i terreni agricoli (Saviano zona Furignano) risulta un valore base di compravendita oscillante tra € 15 ed € 20 al mq.

In considerazione delle caratteristiche del singolo immobile, sulla scorta dei dati, assunti dal mercato immobiliare, e dalla specializzazione degli stessi per l'immobile in oggetto, tenuto conto della localizzazione, della vetustà, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso, ed in considerazione anche delle aree comuni sono risultati i valori unitari più probabili con i conseguenti valori delle unità immobiliari (arrotondati) e della proprietà come riportati nella tabella:

Lotto	Tipo	Comune	Superficie Commerciale	Riferimenti Catastali				Valore unitario	Valore Immobile	Quota Proprietà (X/1000)	Valore quota
			(mq.)	Tipo	Fg.	Part.	Sub	(euro/mq)	(euro)		(euro)
A1	Appartamento	Saviano	142,3	F	5	629	2	1.000	142.300,00	1000	142.300,00
A2	Appartamento	Saviano	106,5	F	5	629	3	1.000	106.500,00	1000	106.500,00
A3	Locale Deposito	Saviano	301,1	F	5	629	5	400	120.400,00	1000	120.400,00
B1	Appartamento	Saviano	117,3	F	5	1614	2	1.000	117.300,00	1000	117.300,00
B2	Autorimessa	Saviano	127,0	F	5	1614	3	340	43.200,00	1000	43.200,00
C1	Terreno	Saviano	3.452	T	10	302		18	62.100,00	500	31.050,00
Totale									591.800,00		560.750,00

In considerazione che gli appartamenti sono oggi occupati direttamente dai falliti e/o dai familiari il valore di vendita è ridotto del 10-15%.

Lotto	Tipo	Comune	Condizione	Riferimenti Catastali				Valore Immobile occupato	Quota Proprietà (X/1000)	Valore quota
				Tipo	Fg.	Part.	Sub	(euro)		(euro)
A1	Appartamento	Saviano	occupato	F	5	629	2	121.000,00	1000	121.000,00
A2	Appartamento	Saviano	occupato	F	5	629	3	90.500,00	1000	90.500,00
A3	Locale Deposito	Saviano		F	5	629	5	120.400,00	1000	120.400,00
B1	Appartamento	Saviano	occupato	F	5	1614	2	99.700,00	1000	99.700,00
B2	Autorimessa	Saviano		F	5	1614	3	43.200,00	1000	43.200,00
C1	Terreno	Saviano		T	10	302		62.100,00	500	31.050,00
Totale								536.900,00		505.850,00

Il valore stimato degli immobili è quindi pari a: € 536.900,00 ed il valore della proprietà è quindi pari a: € 505.850,00.

6 Schede Riassuntive

Si riporta di seguito il riepilogo della situazione esposta:

LOTTO A1 - APPARTAMENTO SITO IN SAVIANO (NA) ALLA VIA MOLINO, N. 60

Ubicazione e descrizione dell'immobile: Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Saviano (NA) alla via Molino, 60 scala unica, piano rialzato (T), interno 1, composto da ampio salone-ingresso con cucina, tre vani, due accessori, ripostiglio e terrazzo con tettoia, con superficie superficiale residenziale netta di 125,1 mq e superficie non residenziale di 69 mq.

Confini: a nord, e poi proseguendo in senso orario, con fg. 5 p.la 1199, fg. 5 p.la 1451 e 1452, corte comune, cassa scala e interno 2 (fg. 5 p.la 629 sub. 3);

Dati identificativi catastali: Catasto Fabbricati del comune censuario di Saviano, al foglio 5, particella 629, sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08. All'immobile sono associati diritti per 333/1000 della scala comune (catasto fabbricati fg. 5 p.la 629 sub. 1), del lastrico solare (catasto fabbricati fg. 5 p.la 629 sub. 4), della corte comune (catasto fabbricati fg. 5 p.la 629 sub. 1, catasto terreni fg 5 p.la 629 e p.la 207) e per 111/1000 del vialetto di accesso (catasto terreni fg 5 p.la 631, 632 e 635);

Provenienza: Immobile edificato su lotto di terreno di 1262 mq, con ultimazione dei lavori nel 1976. Tale lotto di terreno pervenne [redacted] per atto di divisione, con i gemelli [redacted] e [redacted] e fermo restando l'usufrutto di [redacted] rogato dal notaio Angela De Sena di Casoria in data 25.04.1981, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria di Capua Vetere il 21.05.1981 ai nn. 9549/10836. Ai gemelli [redacted] l'immobile pervenne per successione del genitore [redacted] denuncia di successione in Nola vol. 480 n. 65 del 13.04.1976;

Dati concernenti la regolarità urbanistico-edilizia: L'intero fabbricato fu costruito abusivamente su un lotto di terreno 1262 mq, con ultimazione dei lavori nel 1976. Ai sensi della L. 47/85 fu presentata dal Sig. [redacted] istanza di sanatoria per abusi edilizi al Comune di Saviano il 30.09.86 protocollo n. 6577 pratica n. 1281/86 con il versamento della somma di £. 4.632.057 pagate in 12 rate dal settembre 1986 fino al giugno 1989 mediante bollettini di conto corrente postale (c/c n. 255000) intestato "Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio";

Gravami: si rimanda alla relazione ipocatastale.

ATTESO che l'immobile è stato stimato pari a € 121.000,00, il valore della quota (1000/1000) di detto immobile è pari a € 121.000,00.

LOTTO A2 - APPARTAMENTO SITO IN SAVIANO (NA) ALLA VIA MOLINO, N. 60

Ubicazione e descrizione dell'immobile: Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Saviano (NA) alla via Molino, 60 scala unica, piano rialzato (T), interno 2, composto da ingresso, ampio salone con angolo cottura, due vani, due accessori e terrazzo con tettoia, con superficie superficie residenziale netta di 90,9 mq e superficie non residenziale di 62 mq.;

Confini: a nord, e poi proseguendo in senso orario, con fg. 5 p.la 798, interno 1 (fg. 5 p.la 629 sub. 2), cassa scala, corte comune;

Dati identificativi catastali: Catasto Fabbricati del comune censuario di Saviano, al foglio 5, particella 629, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 309,87. All'immobile sono associati diritti per 333/1000 della scala comune (catasto fabbricati fg. 5 p.la 629 sub. 1), del lastrico solare (catasto fabbricati fg. 5 p.la 629 sub. 4), della corte comune (catasto fabbricati fg. 5 p.la 629 sub. 1, catasto terreni fg. 5 p.la 629 e p.la 207) e per 111/1000 del vialetto di accesso (catasto terreni fg. 5 p.la 631, 632 e 635);

Provenienza: Immobile edificato su lotto di terreno di 1262 mq, con ultimazione dei lavori nel 1976. Tale lotto di terreno pervenne [redacted] per atto di divisione, con i germani [redacted] e [redacted] e fermo restando l'usufrutto [redacted] rogato dal notaio Angela De Sena di Casoria in data 25.04.1981, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria di Capua Vetere il 21.05.1981 ai nn. 9549/10836. Ai germani [redacted] l'immobile pervenne per successione del genitore [redacted] denuncia di successione in Nola vol. 480 n. 65 del 13.04.1976;

Dati concernenti la regolarità urbanistico-edilizia: L'intero fabbricato fu costruito abusivamente su un lotto di terreno 1262 mq, con ultimazione dei lavori nel 1976. Ai sensi della L. 47/85 fu presentata dal Sig. [redacted] istanza di sanatoria per abusi edilizi al Comune di Saviano il 30.09.86 protocollo n. 6577 pratica n. 1281/86 con il versamento della somma di £. 4.632.057 pagate in 12 rate dal settembre 1986 fino al giugno 1989 mediante bollettini di conto corrente postale (c/c n. 255000) intestato "Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio";

Gravami: si rimanda alla relazione ipocatastale.

ATTESO che l'immobile è stato stimato pari a € 90.500,00, il valore della quota (1000/1000) di detto immobile è pari a € 90.500,00.

**LOTTO A3 – LOCALE DEPOSITO CON UFFICIO SITO IN SAVIANO (NA) ALLA VIA
MOLINO, N. 60**

Ubicazione e descrizione dell'immobile: Locale con annesso ufficio ubicato nel comune di Saviano (NA) alla via Molino, 60 scala unica, piano seminterrato (S1), interno 3, composto da ufficio con due vani, ampio deposito con superfici a grezzo con piccolo bagno, con superficie ufficio di 62,1 mq, superficie deposito di 236,0 mq e superficie servizio igienico di 3,0 mq, per una superficie totale di 301,1 mq. L'accesso all'immobile è praticato sia attraverso la scala condominiale, sia attraverso una rampa carrabile di ampie dimensioni;

Confini: a nord, e poi proseguendo in senso orario, con fg. 5 p.la 798 e p.la 1199, fg. 5 p.la 1451 e p.la 1452, corte comune, cassa scala, corte comune;

Dati identificativi catastali: Catasto Fabbricati del comune censuario di Saviano, al foglio 5, particella 629, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 282 mq, rendita € 436,92. All'immobile sono associati diritti per 333/1000 della scala comune (catasto fabbricati fg. 5 p.la 629 sub. 1), del lastrico solare (catasto fabbricati fg. 5 p.la 629 sub. 4), della corte comune (catasto fabbricati fg. 5 p.la 629 sub. 1, catasto terreni fg 5 p.la 629 e p.la 207) e per 111/1000 del vialetto di accesso (catasto terreni fg 5 p.la 631, 632 e 635);

Provenienza: Immobile edificato su lotto di terreno di 1262 mq, con ultimazione dei lavori nel 1976. Tale lotto di terreno pervenne [redacted] per atto di divisione, con i germani [redacted] e [redacted] e fermo restando l'usufrutto di [redacted] rogato dal notaio Angela De Sena di Casoria in data 25.04.1981, trascritto alla Conservatoria dei RR II, di Santa Maria di Capua Vetere il 21.05.1981 ai nn. 9549/10836. Ai germani [redacted] l'immobile pervenne per successione del genitor [redacted] denuncia di successione in Nola vol. 480 n. 65 del 13.04.1976;

Dati concernenti la regolarità urbanistico-edilizia: L'intero fabbricato fu costruito abusivamente su un lotto di terreno 1262 mq, con ultimazione dei lavori nel 1976. Ai sensi della L. 47/85 fu presentata dal Sig. [redacted] istanza di sanatoria per abusi edilizi al Comune di Saviano il 30.09.86 protocollo n. 6577 pratica n. 1281/86 con il versamento della somma di £. 4.632.057 pagate in 12 rate dal settembre 1986 fino al giugno 1989 mediante bollettini di conto corrente postale (c/c n. 255000) intestato "Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio";

Gravami: si rimanda alla relazione ipocatastale.

ATTESO che l'immobile è stato stimato pari a € 120.400,00, il valore della quota (1000/1000) di detto immobile è pari a € 120.400,00.

**LOTTO B1 - APPARTAMENTO SITO IN SAVIANO (NA) ALLA TRAVERSA
GIANCORA, 3**

Ubicazione e descrizione dell'immobile: Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Saviano (NA) alla traversa Giancora, 3 scala unica, piano rialzato (T), interno 1, composto da ingresso, corridoio 3 vani, cucina e accessorio, con superficie superficie residenziale netta di 113,7 mq e superficie non residenziale di 14,4 mq.;

Confini: a nord, e poi proseguendo in senso orario, con corte comune (fg. 5 p.la 614 sub.1), con corte comune (fg. 5 p.la 614 sub.1), cassa scale, fg 5 p.la 216, con corte comune (fg. 5 p.la 614 sub.1);

Dati identificativi catastali: Catasto Fabbricati del comune censuario di Saviano, al foglio 5, particella 1614, sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 218,72. All'immobile sono associati diritti per 500/1000 della corte/scala comune (fg 5 p.la 1614 sub. 1) e del lastrico solare;

Provenienza: Immobile edificato su lotto di terreno di di 392 mq su cui insisteva un precedente fabbricato colonico con annessa corte. Tale fabbricato colonico con annessa corte pervenne a [redacted] per atto di divisione, con i germani [redacted] e [redacted] e fermo restando l'usufrutto [redacted] rogato dal notaio Angela De Sena di Casoria in data 25.04.1981, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria di Capua Vetere il 21.05.1981 ai nn. 9549/10836. Ai germani [redacted] [redacted] l'immobile pervenne per successione del genitor [redacted] denuncia di successione in Nola vol. 480 n. 65 del 13.04.1976;

Dati concernenti la regolarità urbanistico-edilizia: L'intero fabbricato fu edificato in virtù di licenza per esecuzione di lavori edili n. 172/1973 rilasciata il 26.10.74 per "abbattimento e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione". La superficie totale in pianta del piano primo (Lotto B1 e scala comune) di 158 mq. è inferiore alla superficie in pianta di 177 mq prevista dalla licenza edilizia. La superficie totale in pianta del balconi del piano primo (Lotto B1) di 30 mq. è inferiore alla superficie in pianta di 60 mq prevista dalla licenza edilizia. Differente distribuzione degli interni dell'unità immobiliare al primo piano (Lotto B1) rispetto a quanto previsto dalla licenza edilizia;

Gravami: si rimanda alla relazione ipocatastale.

ATTESO che l'immobile è stato stimato pari a € 99.700,00, il valore della quota (1000/1000) di detto immobile è pari a € 99.700,00.

LOTTO B2 - AUTORIMESSA SITA IN SAVIANO (NA) ALLA TRAVERSA GIANCORA, 3

Ubicazione e descrizione dell'immobile: Locale autorimessa sita nel comune di Saviano (NA) alla traversa Giancora, 3 scala unica, piano seminterrato (S1), interno 2 con superficie pari a 127 mq. L'accesso all'immobile è praticato sia attraverso la scala condominiale, sia attraverso una rampa carrabile;

Confini: a nord, e poi proseguendo in senso orario, con corte comune (fg. 5 p.la 614 sub.1), con corte comune (fg. 5 p.la 614 sub.1), cassa scale, fg 5 p.la 216, con corte comune (fg. 5 p.la 614 sub.1);

Dati identificativi catastali: Catasto Fabbricati del comune censuario di Saviano, al foglio 5, particella 1614, sub 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 127 mq, rendita € 190,21. All'immobile sono associati diritti per 500/1000 della corte/scala comune (fg 5 p.la 1614 sub. 1) e del lastrico solare (non accatastato);

Provenienza: Immobile edificato su lotto di terreno di di 392 mq su cui insisteva un precedente fabbricato colonico con annessa corte. Tale fabbricato colonico con annessa corte pervenne [redacted] per atto di divisione, con i germani [redacted] e fermo restando l'usufrutto [redacted] rogato dal notaio Angela De Sena di Casoria in data 25.04.1981, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria di Capua Vetere il 21.05.1981 ai nn. 9549/10836. Ai germani [redacted] l'immobile pervenne per successione del genito [redacted] denuncia di successione in Nola vol. 480 n. 65 del 13.04.1976;

Dati concernenti la regolarità urbanistico-edilizia: L'intero fabbricato fu edificato in virtù di licenza per esecuzione di lavori edili n. 172/1973 rilasciata il 26.10.74 per "abbattimento e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione". il primo seminterrato (Lotto B1) è in quota inferiore di 0,70 m. dal livello stradale, in difformità della licenza che prevedeva piano terra con porticato in quota superiore di 1 m. sul livello stradale;

Gravami: si rimanda alla relazione ipocatastale.

ATTESO che l'immobile è stato stimato pari a € 43.200,00, il valore della quota (1000/1000) di detto immobile è pari a € 43.200,00.

LOTTO C1 – TERRENO STO IN SAVIANO (NA) IN LOCALITÀ FURIGNANO

Ubicazione e descrizione dell'immobile: Terreno agricolo ubicato nel comune di Saviano (NA) alla località Furignano, con superficie pari a 3.452 mq.. L'accesso a piedi e con mezzi meccanici alla zona di terreno è dato dal limitone Carrese di accesso che parte dall'alveo di Ottaviano, attraverso la particella 303 del foglio 10; L'immobile ricade in zona E2 seminativa arborata, a frutteti, a vigneti ed oliveti del PRG del Comune di Saviano.

Confini: a nord, e poi proseguendo in senso orario, con terreno fg. 10 p.la 301, terreno fg. 10 p.la 275 e 142, terreno fg. 10 p.la 303, terreno fg. 10 p.la 134;

Dati identificativi catastali: Catasto Terreni del comune censuario di Saviano, al foglio 10, particella 302, qualità seinaivo arboreo irriguo, classe 2, consistenza are 34 e centiare 52, R.D. € 57,94 e R.A. 24,96. All'immobile è associata servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici a favore su quota parte del fg. 10 p.la 303;

Provenienza: L'immobile pervenne [redacted] in comunione dei beni con la moglie [redacted] per atto di compravendita rogato dal notaio Angela De Sena di Casoria in data 19.11.1991, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria di Capua Vetere il 06.12.1991 ai nn. 28898/24670;

Gravami: si rimanda alla relazione ipocatastale.

ATTESO che l'immobile è stato stimato pari a € 62.100,00, il valore della quota (500/1000) di detto immobile è pari a € 31.050,00.

7 Conclusioni

Si riportano sinteticamente i valori stimati degli immobili:

Lotto	Immobile	Descrizione	Valore "occupato" (in euro)	Quota Proprietà	Valore quota (in euro)
A1	Saviano fg. 5 part. 629 sub. 2	Appartamento	121.000,00	1000/1000	121.000,00
A2	Saviano fg. 5 part. 629 sub. 3	Appartamento	90.500,00	1000/1000	90.500,00
A3	Saviano fg. 5 part. 629 sub. 5	Locale Deposito	120.400,00	1000/1000	120.400,00
B1	Saviano fg. 5 part. 1614 sub. 2	Appartamento	99.700,00	1000/1000	99.700,00
B2	Saviano fg. 5 part. 1614 sub. 3	Autorimessa	43.200,00	1000/1000	43.200,00
C1	Saviano fg. 10 part. 302	Terreno	62.100,00	500/1000	31.050,00
	totale		536.900,00		505.850,00

Io sottoscritto, ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi, chiudo la perizia ringraziandoLa per la fiducia accordatami e restando a completa disposizione della S.V. Ill.ma per ulteriori chiarimenti.

Sono parte integrante della relazione il rilievo planimetrico e il rilievo fotografico degli immobili.

Allegati:

- 1) Visure presso la Conservatoria dei RR.II. - [REDACTED]
- 2) Visure catastali (copia)
- 3) Pratica di condono Saviano 1281/1986 – istanza (copia), versamenti (copia) e richiesta di integrazione (copia)
- 4) Licenza per esecuzione di lavori edili Comune di Saviano n. 172/1973 rilasciata il 26.10.74 (copia);

Nola, li 03.11.2014

(Il C.T.U. dott. Ing. C. Pezzuti)



TRIBUNALE DI NOLA

Sezione Fallimentare

procedura fallimentare n. 12/2008

a carico di

e soci

CHIARIMENTI

ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Chiarimenti richiesti

a) nella perizia vengono evidenziate delle difformità riguardanti i lotti A1 - A2 - A3 per le quali non sono state indicate le opere da eseguire per sanarle, né quantificate le eventuali spese da sostenere, entrambe, viceversa da indicare con la conferma e/o modifica del prezzo di stima;

Come indicato nella relazione tecnica, alla istanza di sanatoria non erano allegati le planimetrie del fabbricato. Per tale motivo non sono definibili le difformità dell'immobile nell'attualità della perizia rispetto alla istanza di sanatoria.

Nelle more della procedura, il Comune di Saviano ha rilasciato il 16/03/2011 al sig. [REDACTED] Concessione edilizia in sanatoria n. 1931/11 per l'immobile in oggetto (all. 1).

Dal riscontro dell'immobile alla attualità rispetto ai grafici allegati alla concessione in sanatoria e alle planimetrie catastali si rilevano alcune difformità quali diversa divisione delle unità immobiliari, e nello specifico:

Lotto A1 – Appartamento P.T. interno 1

- a) riduzione della superficie, sia residenziale che non residenziale, a favore dell'unità immobiliare interno 2 (Lotto A2);
- b) presenza di una tettoia sul terrazzo a livello;
- c) diversa distribuzione degli interni;

Lotto A2 – Appartamento P.T. interno 2

- a) aumento della superficie, sia residenziale che non residenziale, a detrimento dell'unità immobiliare interno 1 (Lotto A1);
- f) presenza di una tettoia sul terrazzo a livello;
- g) diversa distribuzione degli interni;

Lotto A3 – Locale deposito con annessi uffici interno 3

- a) presenza di rampa di accesso;
- b) diversa distribuzione degli interni;
- c) diversa destinazione d'uso (ufficio) di parte dell'unità immobiliare.

b) per i suddetti beni, costruiti abusivamente, è stata presentata nel 1986 domanda di condono ma non è indicato se tale procedura si è conclusa positivamente. Il dubbio nasce dal fatto che il Comune il 6/10/2004 richiede di integrare la domanda con altri documenti, pena l'improcedibilità della domanda e il diniego della sanatoria, ma non sono indicati documenti che attestino che la documentazione richiesta sia stata presentata e, quindi, non si conosce la loro legittimità con conseguente indeterminatezza dei relativi prezzi di stima, nonché della attuale situazione urbanistica dei beni;

Per gli immobili dei lotti A, nelle more della procedura, il Comune di Saviano ha rilasciato il 16/03/2011 al sig. [REDACTED] Concessione edilizia in sanatoria n. 1931/11 per l'immobile in oggetto (all. 1).

c) per quanto riguarda il lotto B2, vengono evidenziate delle difformità (pag. 14 lettera F) per le quali non sono state indicate le opere da eseguire per sanarle, né quantificate le eventuali spese da sostenere, entrambe, viceversa da indicare con la conferma e/o modifica del prezzo di stima;

Essendo gli immobili B edificati su licenza per esecuzione di lavori edili n. 172/1973 rilasciata il 26.10.74 per l'abbattimento e la ricostruzione di un fabbricato precedente, ma con difformità rispetto a quanto autorizzato, a opinione dello scrivente le difformità potrebbero essere sanate, ma la decisione compete all'Ufficio Tecnico Comunale.

All'atto della stima, le eventuali spese per il (poco probabile) ripristino del porticato furono stimate in circa 12.000-15.000 euro e fu preferito tenerne in conto nella stima come abbattimento del valore unitario degli immobili.

d) per il medesimo lotto B2, infine, non risulta accatastato il lastrico solare associato all'autorimessa: al riguardo La invito a chiarire la necessità di un eventuale accatastamento per poter procedere alla vendita.

Il lastrico solare è associato sia al lotto B1 (appartamento) che al lotto B2 (Autorimessa), insieme con la scala, come parte comune. Essendo beni comuni privi di valore, per la vendita non è necessario l'accatastamento, poiché nell'atto di trasferimento dell'immobile è sufficiente l'indicazione dei diritti su queste parti comuni. Per maggiore chiarezza e per una più corretta identificazione, potrebbero essere accatastati come BCNC (Beni Comuni Non Censibili).

Conclusioni

In considerazione del tipo di trasferimento, con Decreto del Tribunale, non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali all'attualità per tutti gli immobili (A1, A2, A3 e B1+B2) prima del trasferimento, ma possono essere effettuate dopo il trasferimento degli immobili ponendole a carico degli aggiudicatari. Tali spese sono state tenute in conto nella valutazione immobiliare.

Per l'immobile C1 l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica ha confermato la relativa destinazione.

Per tali motivi si ritiene di confermare i valori di stima.

Nola, li 05.07.2023

ing. Carlo Pezzuti

