

Ud. 02/12/2014

TRIBUNALE DI NOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Roberta GUARDASOLE

PROCEDURA DI ESECUZIONE

R.G.E. n. 159/2009

M.P.S. GESTIONE CREDITI SpA

contro

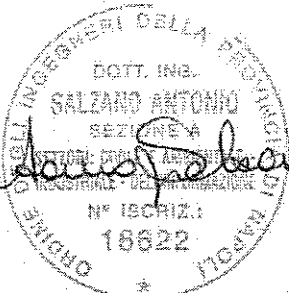
[REDACTED]

DOCUMENTO:

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Spazio riservato al depositato in cancelleria

L'ESPERTO
Dott. Ing. Antonio SALZANO


Antonio Salzano

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

*Ill.mo Sig. Giudice dott. Roberta Guardasole della Sezione Esecuzioni Immobiliare
- Tribunale di Nola -*

I. PREMESSA

Con avviso di cancelleria del 11 giugno 2012, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Dott. Ing. Antonio SALZANO**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 16622, con studio in Marigliano (NA) alla Via Corso Umberto I n. 425 esperto della stima nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G.E. 159/2009, promosso da **M.P.S. GESTIONE CREDITI SpA** contro **[REDAZIONE]**, invitandomi a comparire il primo giovedì successivo dall'avviso di cancelleria, per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente incarico:

A. Svolto il preliminare controllo relativo alla completezza della documentazione ipocatastale, provveda alla redazione delle relazione di stima, dalla quale devono risultare:

- a) 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;
- b) 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, indicando anche il contesto in cui 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 e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- c) la **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, 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: **in particolare l'esperto eseguirà gli accertamenti e le operazioni catastali necessarie al rispetto di quanto stabilito dall'art. 19 comma 14 della D.L. 78/10;**

- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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 **(e cioè iscrizioni di ipoteche, trascrizione di pignoramenti e trascrizione di sequestri anche DOPO il pignoramento: essi vanno perciò analiticamente indicati dall'esperto)**;
- h) **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.
- i) 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; l'esperto terrà nella valutazione altresì dello **stato di occupazione**, anche senza titolo, da parte del debitore o di terzi, quale rilevante fattore di decurtazione del valore di stima;

j) 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 bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

B. *Alleggi alla relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria, la visura catastale e la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria.*

2. ATTIVITA' PRELIMINARI

Affidatomi l'incarico peritale, mi recavo in cancelleria, dalla quale estraevo copia degli atti del procedimento, in conformità alle disposizioni di procedura, e precisamente:

Atto di pignoramento, ritualmente notificato ai debitori, in data 13 Maggio 2009, dagli **[REDACTED]**, nella qualità di procuratori del creditore procedente **[REDACTED]** i quali sottoponevano a pignoramento gli immobili, ubicati in Nola (Napoli) alla Via San Gennaro n. 110, riportati in catasto fabbricati ai seguenti identificativi:

1. Foglio 28 part.lla 359 sub 2;
2. Foglio 20 part.lla 359 sub 3 - 4;
3. Foglio 28 part.lla 359 sub 5;

mentre gli immobili in catasto terreni, secondo i seguenti identificativi:

4. Foglio 28 part.lla 126;
5. Foglio 28 part.lla 360;
6. Foglio 28 part.lla 136;

nonché gli immobili, ubicati in Saviano (Napoli), riportati in catasto terreni al:

7. Foglio 8 part.lla 330;
8. Foglio 8 part.lla 286.

Certificato notarile del 30 luglio 2009, a firma del **[REDACTED]**, del ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola.

Successivamente, eseguivo il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente, anche in conformità del supplemento di mandato posto dalla S.V.I. all'udienza del 16.10.2012, rilevando quanto segue:

- difformità nell'identificazione del diritto di reale di godimento dei beni staggiti, tra il pignoramento e la relazione notarile.

Infatti, per quanto concerne gli immobili, di cui all'identificazione del f.28 p.IIa 359 sub. 2, 3, 4 e 5, del catasto fabbricati di Nola, così come al f. 28 p.IIa 126, 360 e 136, del catasto terreni, del medesimo comune, si rileva l'attribuzione della nuda proprietà al [REDACTED] per quota pari ad 1/1, nonché dell'usufrutto alla [REDACTED] per la quota pari ad 1/1, in contrapposizione a quanto indicato nel pignoramento, per la piena proprietà del [REDACTED]

Di dette considerazioni, si osserva che la S.V.I., all'udienza del 16.10.2012, disponeva le opportune attività al creditore procedente, che evidentemente alla data dell'ispezione ipotecaria che si fornisce in allegato, non ancora ha provveduto.

Altresì, così come identificato nella relazione parziale, depositata in data 05.12.2012, si è avuto modo di rilevare, come giustamente rilevato dal [REDACTED] nel proprio elaborato, che nell'atto di pignoramento risultava erroneamente indicato il foglio 20 anziché il foglio 28 per quanto concerne i substrati 3 e 4, della particella 359.

Sul capo la S.V.I. non definiva provvedimenti, vista l'imminenza dell'udienza del 29/01/2013.

- Infine, va rilevata la difformità nell'identificazione del diritto di reale di godimento del bene ubicato in Saviano, meglio identificato al catasto terreni, al f. 8 p.IIa 330, tra il pignoramento e la relazione notarile; essendo lo stesso in comproprietà, nella quota del 50%, con il coniuge [REDACTED], in luogo a quanto indicato nel pignoramento, per la piena proprietà dell'esecutato.

3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali, mi recavo presso l'Agenzia del Territorio di Napoli per estrarre tutti gli atti catastali necessari alla corretta identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Come trascritto nel verbale d'inizio alle operazioni peritali, del giorno 12 ottobre 2012, alle ore 15,00, mi recavo presso i luoghi oggetto del pignoramento, in conformità alle comunicazioni inoltrate a tutte le parti del procedimento.

In sede di tale accesso, alla presenza dell'esecutato, davo lettura del mandato conferito, eseguendo un rilievo ricognitivo - fotografico del compendio pignorato nel Comune di Nola, e precisamente degli appezzamenti di terreno afferenti alla contrada "Cassera" che

risultavano coltivati con piante di medio fusto di noci californiane, attrezzati con impianto di irrigazione. Nel contempo, si constatava l'impossibilità a verificare le perimetrazioni delle particelle, per assenza dei relativi termini. Successivamente, si ispezionavano i terreni di cui alla contrada "Verdicchi" coltivati a nocciolo, alle spalle del compendio edificato, parzialmente riconoscibile dai termini presenti. Altresì, si verificavano e fotografavano i beni del compendio edificato, costituito da: locale seminterrato, locali al piano terra ad uso dell'attività di lavorazione e trasformazione dei prodotti orto-fruttiferi, nonché al piano primo con la presenza di due appartamenti. A tal riguardo, l'esecutato dichiarava che nell'appartamento alla sinistra per chi sale le scale del fabbricato, trovava residenza la propria famiglia, mentre alla destra, trovava residenza la propria madre [REDACTED]

Il giorno **15 ottobre 2012** l'esperto presentava istanza di proroga del deposito della relazione peritale e contestuale autorizzazione ad essere coadiuvato da un tecnico ausiliario dotato di strumentazione topografica per la verifica e il picchettamento delle dimensioni dei lotti, nonché per le attività di rilievo metrico dei manufatti edilizi, la quale veniva regolarmente autorizzata.

Il giorno **22 ottobre 2012** si riprendevano le attività di rilievo topografico e metrico del compendio ubicato in Saviano e Nola, con la collaborazione dell'ausiliario [REDACTED]

Il giorno **26 ottobre 2012** veniva notificato al sottoscritto l'ordinanza, con assoluta priorità rispetto ai quesiti di stima, circa la verifica dell'inesatta identificazione di taluni immobili ubicati in via S. Gennaro n.110, relativamente ai beni censiti al foglio 20 p.la 359 sub 3 e 4.

Il giorno **13 novembre 2012** si acquisivano presso il Comune di Nola gli atti urbanistici necessari alla prosecuzione del mandato, a seguito di richiesta inoltrata in data 18 ottobre 2012, consistenti in :

- copia conforme del Permesso di costruire in sanatoria (Legge 47/85) n.112 del 19 ottobre 2010 rilasciato all'esecutato per l'opera edilizia abusiva realizzata alla via San Gennaro riportato in catasto fabbricati al foglio 28 p.la 359 e consistente nella realizzazione di un fabbricato composto da parte di piano interrato adibito a cantina, piano terra a deposito ed uffici per attività commerciale e piano primo costituito da n. 2 (due) abitazioni, con allegato grafico.

Il giorno **15 novembre 2012** proseguivano i rilievi di picchettamento e quantificazione metrica dei terreni, nonché la verifica dei luoghi in ordine alla disposta ordinanza notificata il 26 ottobre 2012.

Il giorno **05 dicembre 2012** si depositava il richiesto approfondimento, a mezzo di relazione peritale, circa la inesattezza delle identificazioni catastali, e contestualmente si

*Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it*

depositava ulteriore richiesta di posticipo del deposito della relazione peritale, con richiesta ulteriore di acconto spese, relativamente alle attività espletate dall'ausiliario per i rilievi metrici e restituzione grafica, nonché per gli oneri spettanti per la redazione di tipo mappale di aggiornamento ed ampliamento catastale della particella 359 del foglio 28 del catasto di Nola, e di tutte le attività propedeutiche agli aggiornamenti catastali.

Il giorno **14 gennaio 2013** la S.V.I. emetteva ordinanza di autorizzazione proroga del deposito della relazione peritale e assegnazione all'esperto, anche in ragione della complessità dell'incarico, di un anticipo complessivo di € 3.000,00, a carico del creditore procedente, avvisando quest'ultimo, che in caso di mancato anticipo delle spese, si sarebbe dichiarata l'improcedibilità della procedura.

Di detta ordinanza, se ne veniva a conoscenza solo a pochi mesi dall'udienza del 17.12.2013, per materiale mancanza dal fascicolo di ufficio.

Nel seguito, a seguito della mancata corresponsione dell'ingente acconto, il giorno **08 novembre 2013**, l'esperto presentava istanza di proroga del deposito della relazione peritale, in quanto solo in data 18 ottobre 2013 il creditore procedente per mezzo di un suo funzionario contattava l'esperto per istaurare i relativi carteggi atti alla corresponsione della fissata anticipazione.

Sul capo la S.V.I. invitava codesto esperto a continuare alle operazioni, costituendosi all'udienza del 17.12.2013, per i raggugli del caso.

In tale sede, la S.V.I. nominava custode l'Avv. Vincenzo Barone.

Infine, il giorno **22 gennaio 2014**, in presenza dell'esecutato e del custode, l'esperto poneva fine alle operazioni peritali effettuando il rilievo topografico del fabbricato al fine di porre le basi per la redazione del tipo mappale di aggiornamento.

Nel prosieguo, in data **15 aprile 2014**, mi recavo presso i Comuni di Nola e Saviano, per depositare le allegate richieste di rilascio dei certificati di destinazione urbanistica, che venivano evase rispettivamente in data 12 Maggio 2014 e 24 aprile 2014, con i seguenti atti:

- Certificato di destinazione urbanistica n.205 del 12.05.2014 relativo ai beni censiti con foglio 28 particelle 359-1227-1125-1126-360-136 del Comune di Nola;
- Certificato di destinazione urbanistica prot. 4837 del 24.04.2014 relativo ai beni censiti con foglio 8 particelle 286 e 330 del Comune di Saviano.

Rilevate le difformità dello stato dei luoghi agli atti catastali, in data 13 Agosto 2014 si completavano gli aggiornamenti catastali, presso la competente Agenzia del Territorio di Napoli.

Infine, in data 24 novembre 2014, in conformità all'indicazione del mandato peritale, si trasmettevano, a mezzo invio telematico certificato, copia della presente relazione in formato elettronico, con esclusione degli allegati, al creditore procedente, agli esecutati ed al custode.

*Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it*

4. RELAZIONE DI STIMA

Per meglio sintetizzare i risultati raggiunti, in relazione al mandato conferito, lo scrivente ha redatto la relazione di stima distinguendo i seguenti capitoli:

- A) *Descrizione del contesto urbano e dei beni oggetto del pignoramento;*
- B) *Individuazione dei passaggi di proprietà dei beni pignorati;*
- C) *La specificazione dei vincoli gravanti sui beni oggetto del pignoramento;*
- D) *Il possesso dei beni oggetto del pignoramento;*
- E) *Le informazioni acquisite;*
- F) *La quota indivisa;*
- G) *La regolarità catastale;*
- H) *La regolarità urbanistica;*
- I) *Identificazione dei lotti di vendita;*
- J) *La valutazione dei lotti di vendita.*

A) DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Per un esaustivo ed esauriente quadro d'insieme degli immobili oggetto del pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividerli in macro-aree denominate A - B - C - D - E, come di seguito riportato:

⇒ A) fabbricato (identificato nell'atto di pignoramento con foglio (20)28 p.lla 359 sub 2-3-4 e 5) sito in NOLA alla Via San Gennaro n. 195 già n.110, costituito da:

- ❑ L'intero piano terra, costituito da locali e porticato, il tutto adibito a impresa di trasformazione ortofrutticola (subalterno 6);
- ❑ Nr. 2 (due) appartamenti ubicati al piano primo (subalterno 4 e 7);
- ❑ Locale cantina ubicato al piano seminterrato (subalterno 5);
- ❑ Area cortilizia (subalterno 1).

⇒ B) appezzamento di terreno agricolo in Nola, (identificato nell'atto di pignoramento con foglio 28 p.lla 126) posto a confine (lati nord ed est) del suddetto fabbricato, ed accessibile dalle adiacenti strade comunali, oggi identificato con foglio 28 p.lla 1125 e 1227 in catasto fabbricati e p.lla 1126 in catasto terreni, a seguito di successivo frazionamento dall'atto di pignoramento, ed ad esito dell'attività di codesto esperto, così distinto:

- ❑ Deposito per 180,00 mq, con antistante area scoperta in circa 163,00 mq (p.lla 1125 sub.1);
- ❑ Appezzamento di terreno, coltivato a nocciolo e contiguo al precedente immobile, di superficie circa 5235,00 mq (p.lla 1126);
- ❑ Area urbana in 330,00 mq (p.lla 1227).

⇒ C) appezzamento di terreno agricolo in Nola, (identificato nell'atto di pignoramento con foglio 28 p.lla 360) posto a confine (lato est) della suddetta p.lla 1126, ed accessibile dalle adiacenti strade comunali, coltivato a nocciolo, di superficie circa 1780,00 mq.

⇒ D) appezzamento di terreno agricolo in Nola, (identificato nell'atto di pignoramento con foglio 28 p.lla 136), posto a sud est dei suddetti beni, ed accessibile dalla stradina comunale adiacente alla linea ferroviaria, coltivato a noceto, di superficie circa 2363,00 mq.

⇒ E) Nr. 2 (due) appezzamenti di terreno agricolo in Saviano, (identificati nell'atto di pignoramento con foglio 8 p.lla 286 - 330), coltivati a noceto, di superficie circa 3860,00 mq e 3750,00 mq rispettivamente.

Gli immobili di cui ai precedenti punti A), B), C) e D), siti nel Comune di NOLA, ricadono in un ambito urbano periferico posto a sud del centro abitato, in una zona caratterizzata da un

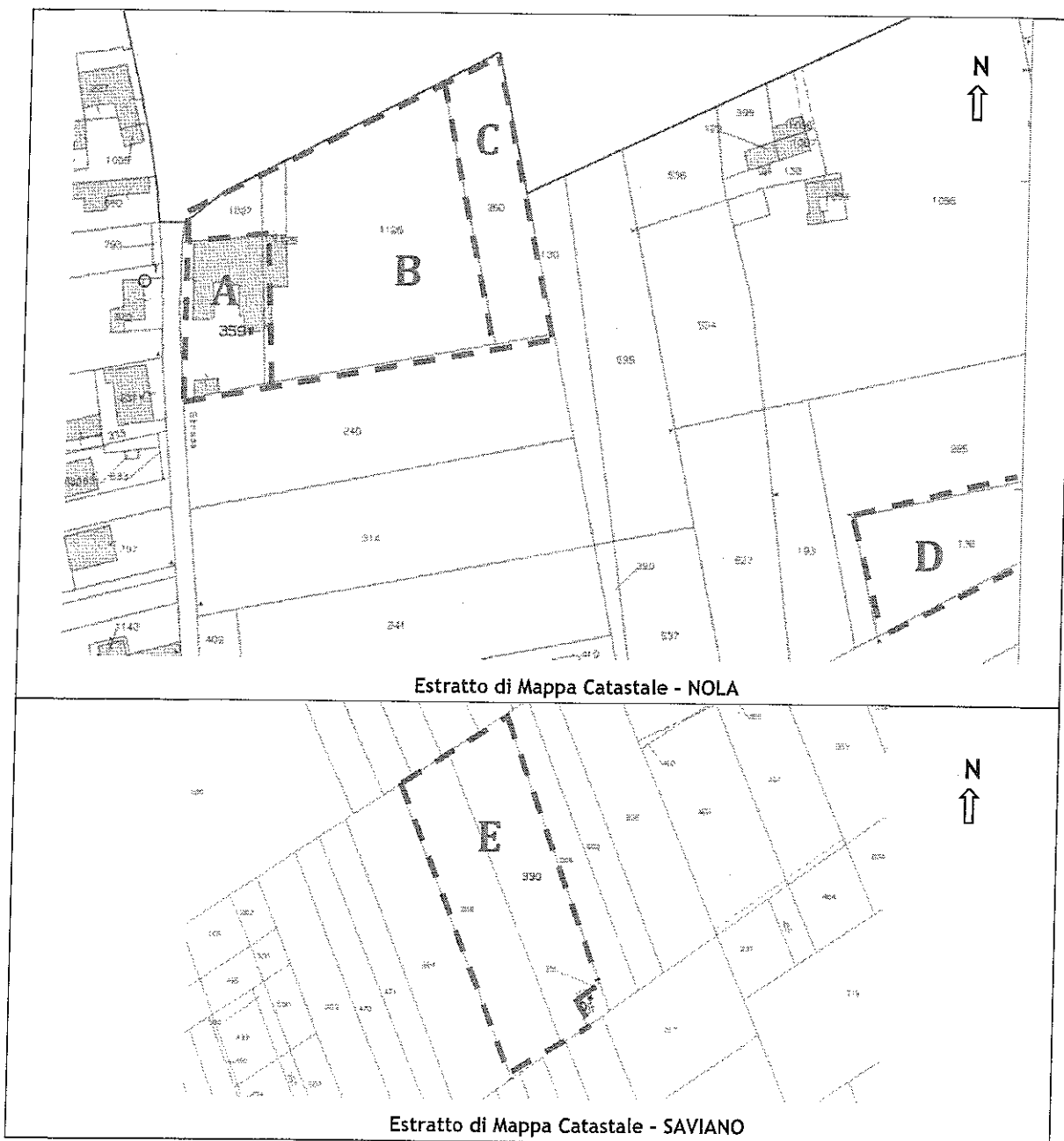
sistema dispersivo, e molto spesso confuso, di residenze e spazi abbandonati di risulta e da un sistema più vasto di aree libere in gran parte destinate all'agricoltura.

Tale zona è collegata al centro di Nola tramite la pubblica Via San Gennaro, arteria di collegamento con i limitrofi Comuni Vesuviani.

I beni di cui al precedente punto E), siti nel **Comune di SAVIANO**, ricadono in zona agricola.

Le zone descritte risultano scarsamente servite da attività commerciali atte alla vendita dei beni di prima necessità, ma nel contempo, risultano favorevolmente collegate ai centri commerciali presenti nel circondario del Nolano.

Di seguito è riportato uno stralcio dei fogli di mappa con indicazione delle aree cui insistono i beni oggetto del presente procedimento, e di seguito descritti.



L'edificio di cui al punto A) è riportato nell'estratto di mappa catastale del Comune di Nola (NA) al foglio 28 p.lla 359, e confina a nord e est rispettivamente con le particelle 1227, 1125 e 1126 in ditta all'esecutato e anch'esse oggetto di procedura, a sud con la particella 240, di altrui proprietà, ed ad ovest con l'indicata pubblica via.

Esso presenta strutture verticali in muratura portante e solai latero-cementizi, mentre i muri divisorii interni sono in fodere di mattoni.

Il fabbricato, prospetta con il lato ovest direttamente sulla strada (Via San Gennaro), si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e lastrico di copertutra) ed è dotato di uno spazio antistante di natura pertinenziale adibito a corte comune, al cui centro è ubicata una bilancia a pavimento.

L'intera area di pertinenza del fabbricato è delimitata perimetralmente da una recinzione in muratura di altezza circa 3,00 mt, con accesso carrabile - pedonale sul lato prospiciente la pubblica via San Gennaro.

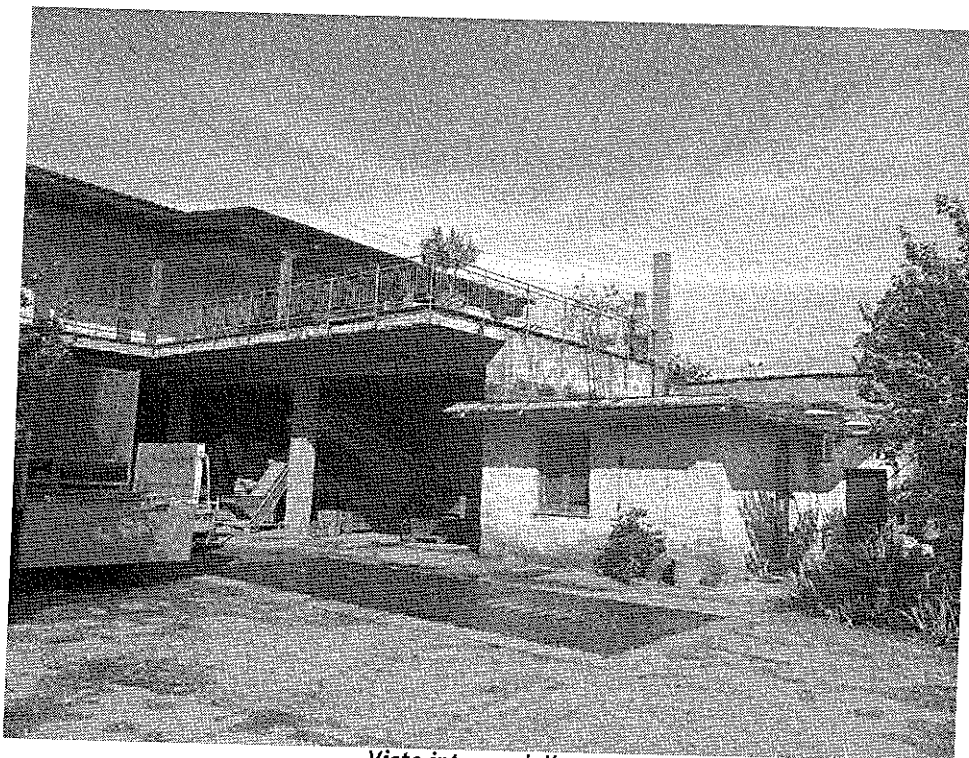


Accesso carrabile - pedonale da via San Gennaro - Nola

Le facciate del fabbricato si presentano tutte rivestite con pittura bianca a base di quarzo, caratterizzate dalla presenza di paraste di colore arancione agli angoli dello stesso e zoccolatura perimetrale in cemento grigio, per un'altezza di circa un metro.



Vista da via San Gennaro dai lati nord e ovest del fabbricato



Vista interna della corte

Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



Vista interna della corte e prospetto sud del fabbricato

Il piano terra, è completamente adibito ad attività orto-frutticola, ed è costituito da:

- Locali ad uso deposito, ubicati nell'ala ovest del fabbricato prospiciente la strada e pertanto accessibili anche dalla stessa;
- Porticato posto sotto l'ala est del fabbricato, ove sono ubicati i macchinari a servizio dell'attività suddetta;
- Locale adibito ad uso ufficio, posto a sud del suddetto porticato ed prospiciente la corte comune;
- Locali adibiti a servizi igienici e spogliatoi, ubicati a sud ovest della corte comune.

Il piano primo, è adibito ad uso residenziale con sovrastante lastrico di copertura, per n. 2 (due) appartamenti.

Il piano seminterrato è ubicata un locale cantinola.

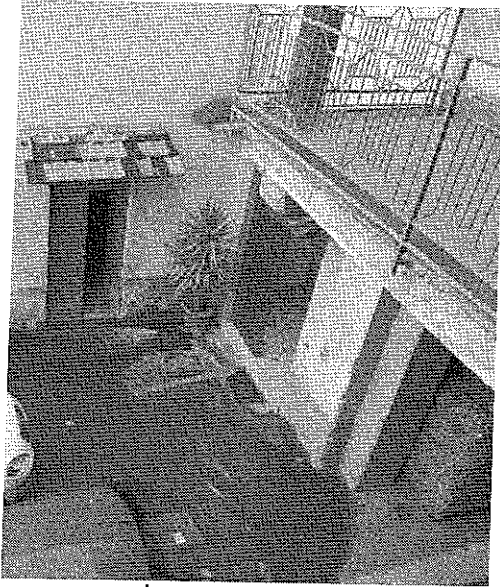
La scala è unica per l'intero fabbricato e permette di collegare i vari livelli, dal piano seminterrato al piano secondo (lastrico di copertura).

L'accesso al vano scala avviene attraverso un portoncino di sicurezza in alluminio anodizzato e vetro.

I rampanti sono rivestiti in marmo, e risulta collocata una ringhiera in ferro.

L'intero vano scala è tinteggiato con pittura lavabile, di colore giallo.

Non è presente un impianto di ascensore.



Ingresso vano scala



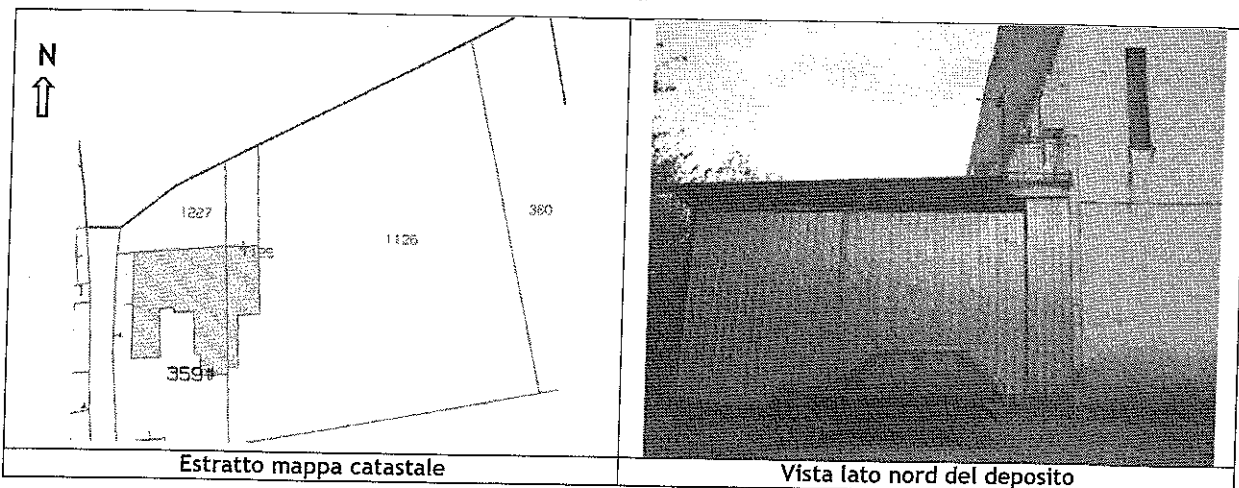
Vano scala

Il fabbricato versa in sufficienti condizioni di manutenzione, ma sono presenti alcuni ammaloramenti delle superfici intonacate, fatto salvo la mancanza dell'intero stato di intonaco del porticato, che implicano interventi di manutenzione ordinaria, così come visibile dai rilievi fotografici effettuati.

L'appezzamento di terreno agricolo di cui al **punto B)**, come già accennato, è identificato nell'atto di pignoramento con il **foglio 28 p.lla 126**, è stato oggetto di frazionamento, in data 18.05.2011, che ha generato le particelle 1124, 1125 e 1126.

Ad oggi lo stato dei luoghi è il seguente:

- **La particella 1125**, trattasi di un deposito posto a ridosso del fabbricato (p.lla 359) e realizzato su piattaforma di cemento armato con struttura portante verticale in ferro e chiusa perimetralmente ed in copertura con lamiere grecate in acciaio; inoltre il deposito è dotato a sud di una tettoia in legno sorretta da struttura portante in muratura, mentre a nord di spazio aperto di circa 163,00 mq;



Estratto mappa catastale

Vista lato nord del deposito

Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

- La particella 1126, trattasi di un appezzamento di terreno, ad oggi coltivato a nocciolo e contiguo alla precedente particella, di superficie circa 5235,00 mq;



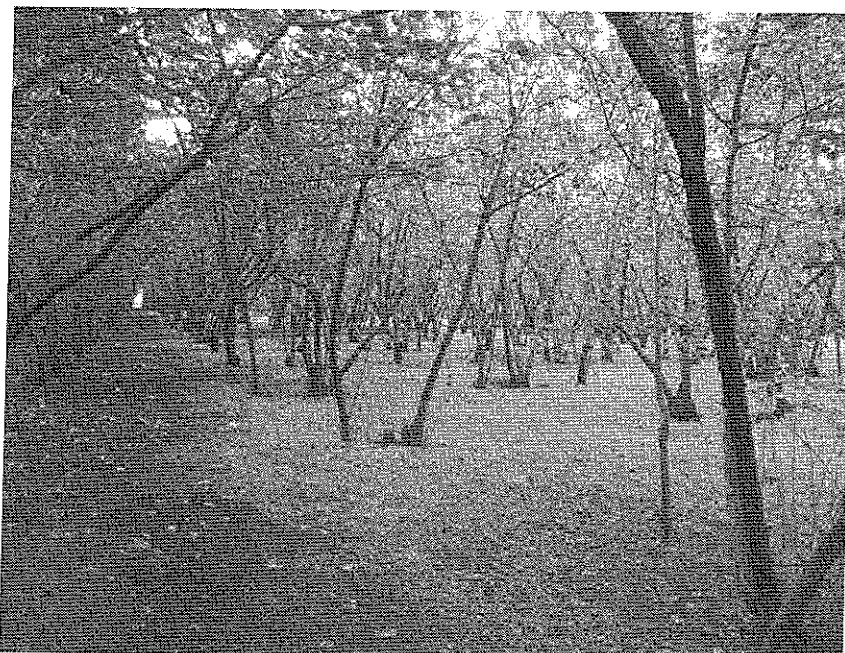
Vista dal lato ovest dell'appezzamento

- La particella 1227 (ex 1124) trattasi di un'area scoperta, di superficie circa 330,00 mq, posta a nord del manufatto identificato con la p.lla 359 e utilizzata per il transito e la sosta dei automezzi.



Vista dalla strada

L'appezzamento di terreno agricolo di cui al punto C), identificato con foglio 28 p.lla 360 e contiguo alla p.lla 1126, presenta una superficie di circa 1780,00 mq ed è coltivato a nocciolo.



Vista interna del nocciolo

L'appezzamento di terreno agricolo di cui al punto D), identificato con foglio 28 p.lla 136, presenta una superficie di circa 2363,00 mq ed è coltivato a noceto.



Vista interna del noceto

I due appezzamenti di terreno agricolo, di cui al punto E), presentano rispettivamente una superficie di circa 3860,00 mq (p.lla 286) e 3750,00 mq (p.lla 330) con coltivazione prevalente a noceto.



Vista interna del noceto

Nel seguito si riporta, per ogni unità, la descrizione degli immobili, lo stato manutentivo degli stessi e le relative consistenze, secondo le seguenti definizioni:

1. **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi;
2. **Superficie terrazzi e balconi;**
3. **Superficie catastale:** *calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare si è proceduto calcolando per intero la superficie circoscritta dai i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'Allegato C del suddetto DPR.*

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 - Stalla, scuderia, rimessa, 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>
<p style="text-align: center;">P</p> <p><i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserma, conventi, seminari ▪ B/2 - Case di cura e ospedali ▪ B/3 - Prigioni e riformatori ▪ B/4 - Uffici pubblici ▪ B/5 - Scuole e laboratori scientifici ▪ B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie ▪ B/7 - Cappelle ed oratori 	<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 10%;</p> <p>d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
<p style="text-align: center;">T</p> <p><i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A/10 - Uffici e studi privati ▪ B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate ▪ C/1 - Negozi e botteghe ▪ C/2 - Magazzini e locali di deposito ▪ C/3 - Laboratori per arti e mestieri ▪ C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi ▪ C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative ▪ C/7 - Tettoie chiuse o aperte 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</p> <p>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</p> <p>d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</p>

UNITÀ IMMOBILIARE N.1

L'immobile identificato col n. 1 trattasi dell'intero piano terra del fabbricato (precedentemente descritto), costituito da un insieme di locali con annessi uffici e servizi adibiti allo svolgimento di un'attività ortofrutticola, meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Nola al **foglio 28 p.IIa 359 sub. 6.**

Nella sua interezza, l'immobile **confina**, a nord l'area scoperta di cui alla **p.IIa 1227**, ad est con il deposito identificato con la **p.IIa 1125**, a sud con l'appezzamento di terreno di cui alla **p.IIa 240** in proprietà aliena, ed a ovest con la **pubblica Via San Gennaro**.

Nello specifico, esso si sviluppa con una pianta pressoché quadrata a semi-corte ed è dotato di quattro depositi, due uffici, uno spogliatoio, tre servizi igienici ed un porticato.

I locali depositi, l'ufficio ed il servizio igienico, ad esso pertinente, sono ubicati lungo il lato ovest del lotto e sono accessibili sia dalla corte interna, che dalla Via San Gennaro.

Il porticato, ove sono presenti macchinari e accessori a servizio della suddetta attività, è ubicato a nord est, con il lato aperto prospiciente la corte.

Esso è delimitato sui lati nord ed est con muro in mattoni, con accesso ai lotti contigui.

Gli uffici, sono posti al confine lato sud del porticato con accesso sia dallo stesso che dalla corte.

Il blocco spogliatoio-servizi igienici è distaccato dalla resto dello stabile ed è posto nell'angolo sud-ovest della corte.

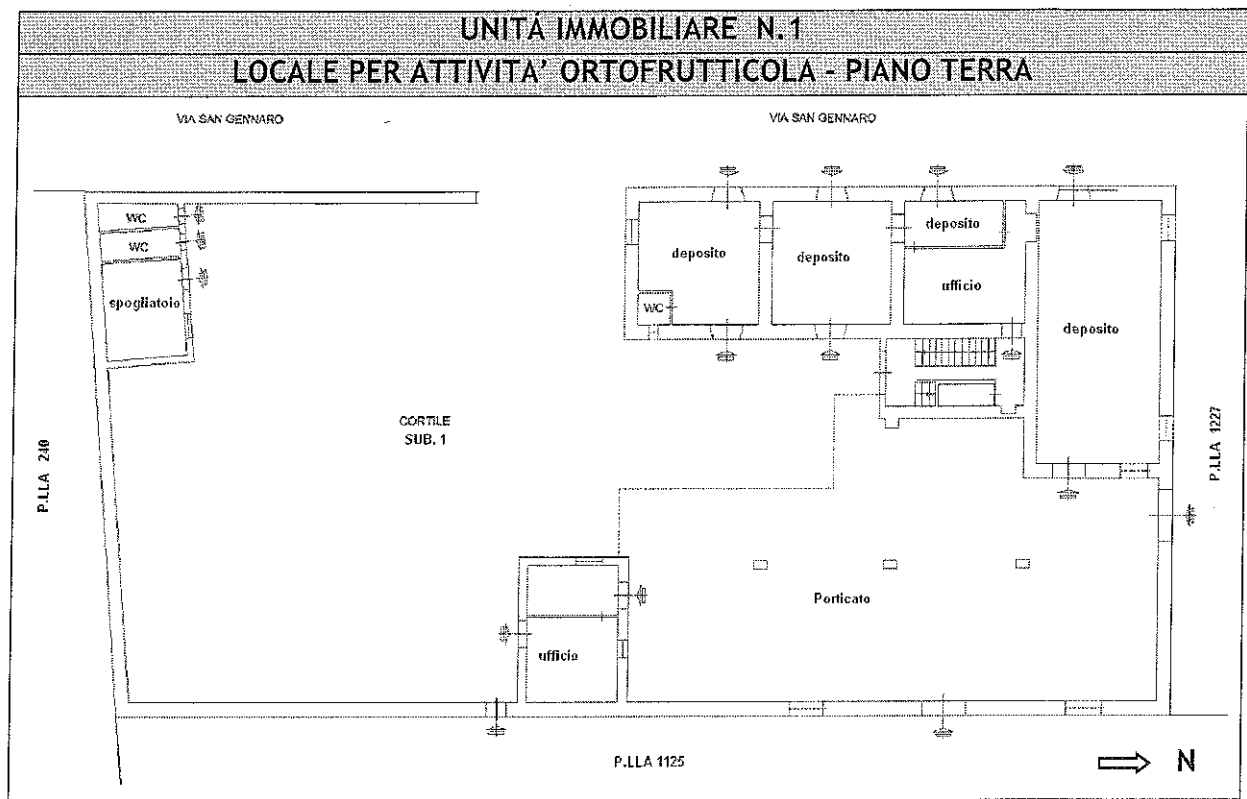
Tutti gli ambienti sono interconnessi tra di loro, tramite l'area cortilizia, al cui centro è ubicata una bilancia a pavimento.

L'immobile si presenta nel complesso in uno stato di manutenzione sufficiente, anche se parte di esso versa in un approssimativo stato di abbandono; nello specifico i locali deposito risultano poco utilizzati, infatti nell'interno sono ammassati materiali di vario genere.

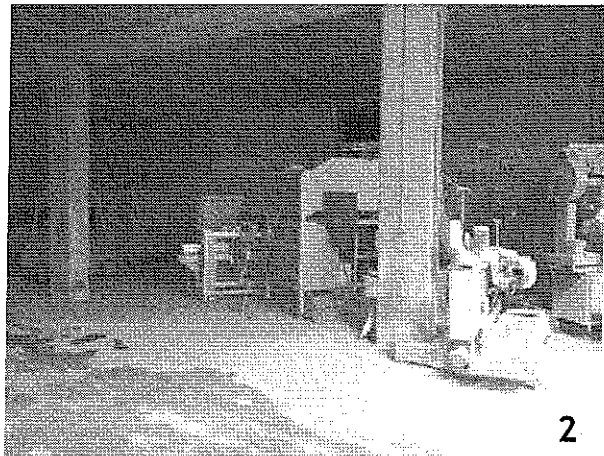
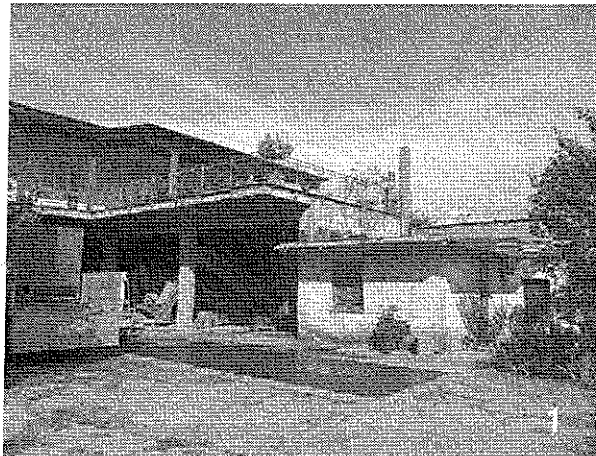
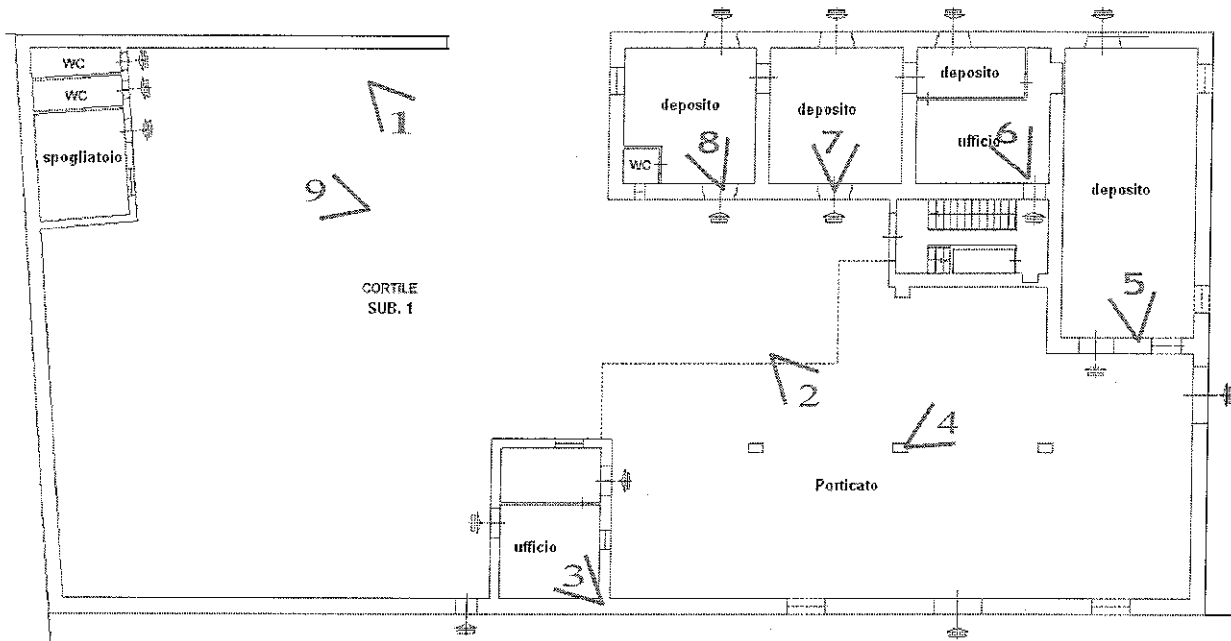
Inoltre, i muri perimetrali, i pilastri ed il soffitto del porticato sono privi di intonaco.

Allo stato non è stata rilevata certificazione di agibilità ne tanto meno certificazioni impiantistiche.

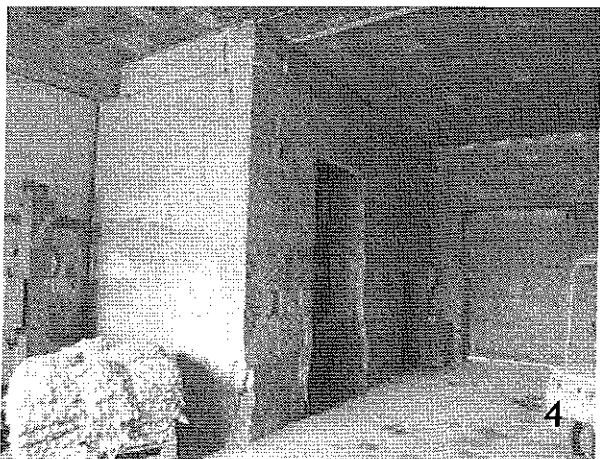
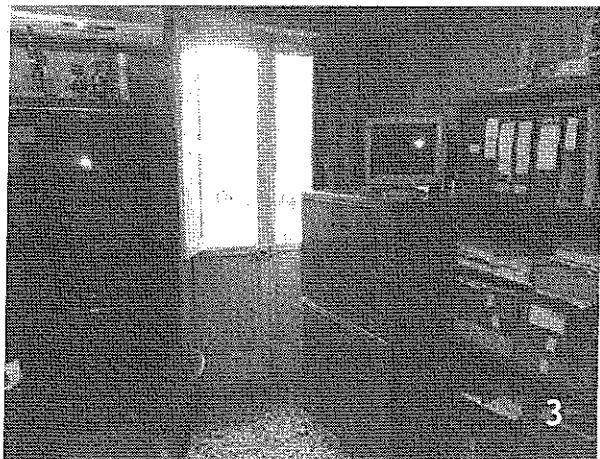
Di seguito è fornita una rappresentazione grafica dei vani con le relative destinazioni d'uso e consistenze.



<i>CONSISTENZA STATO DEI LUOGHI</i>	
UBICAZIONE	Piano Terra
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale
UFFICI [m²]	45,60
DEPOSITO [m²]	131,40
SERVIZI [m²]	27,00
PORTICATO [m²]	262,00
SUPERFICIE UTILE TOTALE [m²]	466,00
SUPERFICIE CATASTALE [m²]	562,00

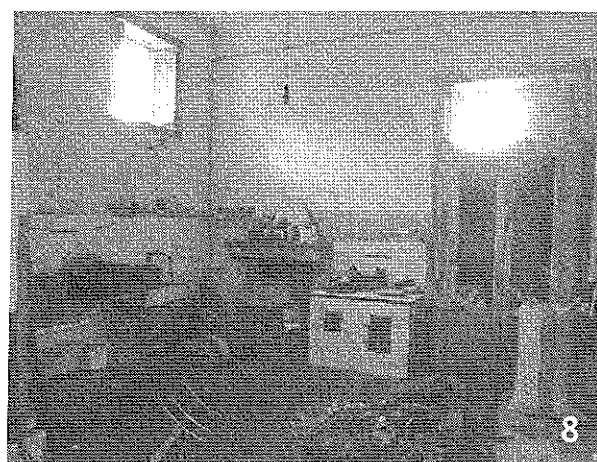
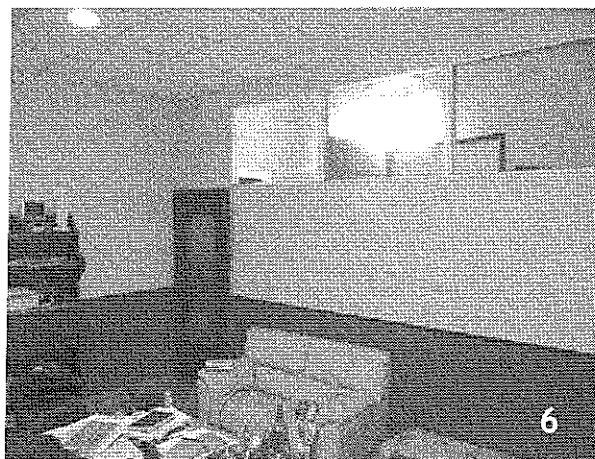
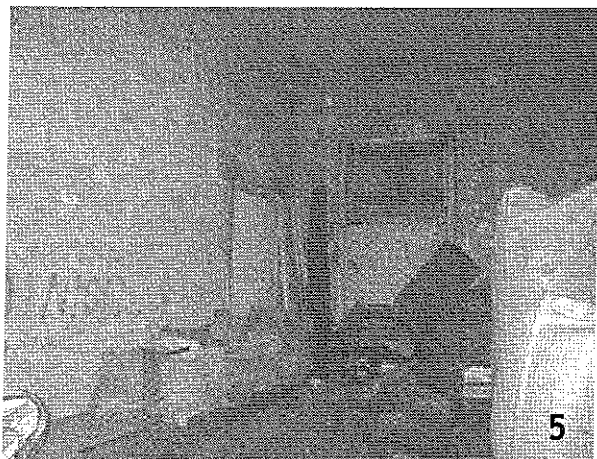


2



3

4



UNITÀ IMMOBILIARE N.2

L'immobile identificato col n. 2 è contraddistinto da un appartamento ubicato al piano primo, che ha accesso diretto dalla prima porta a destra per chi sale le scale, meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Nola al foglio 28 p.lla 359 sub. 4.

Esso si sviluppa con una pianta pressoché rettangolare, e confina a nord con l'area scoperta di cui alla p.lla 1227, ad est con il vano scala e l'appartamento di cui al sub.7, a sud con l'area cortilizia sub. 1 ed ad ovest con la pubblica Via San Gennaro.

L'appartamento è composto da un piccolo ingresso, cucina - sala da pranzo, soggiorno, due camere da letto, un bagno e una lavanderia, per complessivi 134.00 mq, oltre 34.00 mq di balcone, che si sviluppa lungo i lati nord ed ovest. L'altezza interna è pari a circa 3.50 m.

Più precisamente, allo stesso, si accede da un piccolo ingresso ove di fronte è ubicata la cucina, collegata con la sala pranzo, mediante una doppia porta a scomparsa, ai lati sono presenti i corridoi che conducono, a destra al soggiorno e lavanderia, a sinistra alle due camere da letto ed al bagno.

Tutti gli ambienti della casa, eccetto il bagno, hanno accesso diretto al balcone.

In merito alle rifiniture, l'unità immobiliare si presenta nel complesso in uno stato di manutenzione buono, godendo altresì di una buona luminosità in virtù dell'altezza del fabbricato e della distanza degli edifici circostanti.

I pavimenti, comprese le superfici dei balconi sono realizzati in monocottura e così pure i rivestimenti della cucina e dei bagni.

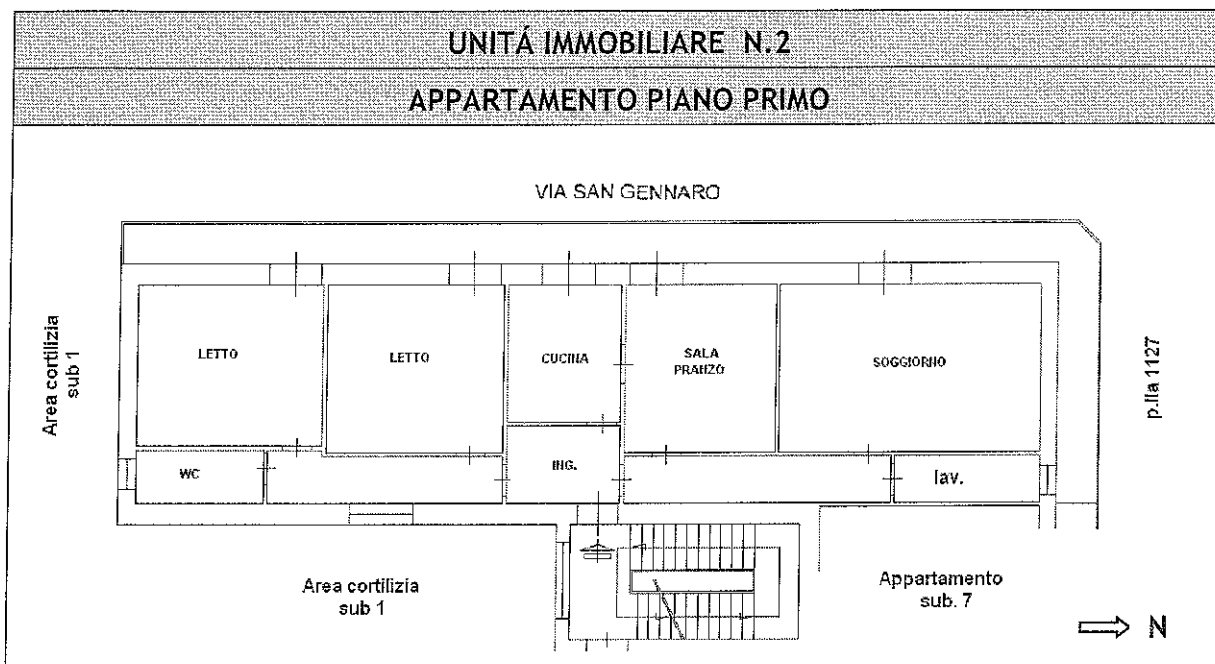
Gli intonaci e le tinteggiature si presentano in buone condizioni. Gli infissi esterni in sufficiente uso, sono altresì dotati di oscuranti tipo alla napoletana.

Gli impianti (idrico, elettrico, citofonico), non denotano difetti o situazioni compromettenti.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia e termosifoni, ed inoltre sono presenti anche condizionatori a pompa di calore negli ambienti della sala da pranzo e della camera da letto patronale.

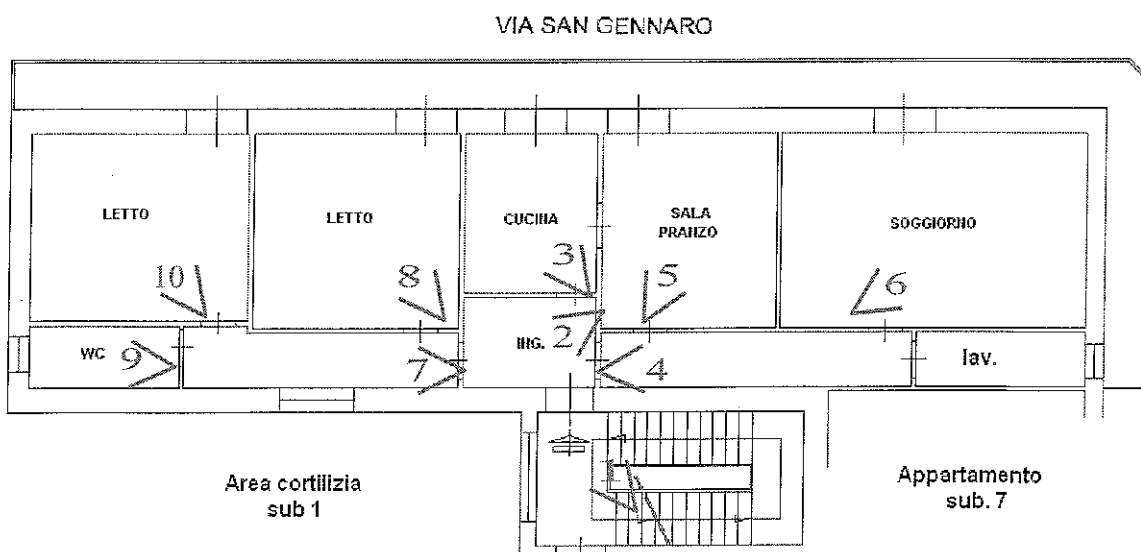
Allo stato non è stata rilevata certificazione di agibilità ne tanto meno certificazioni impiantistiche.

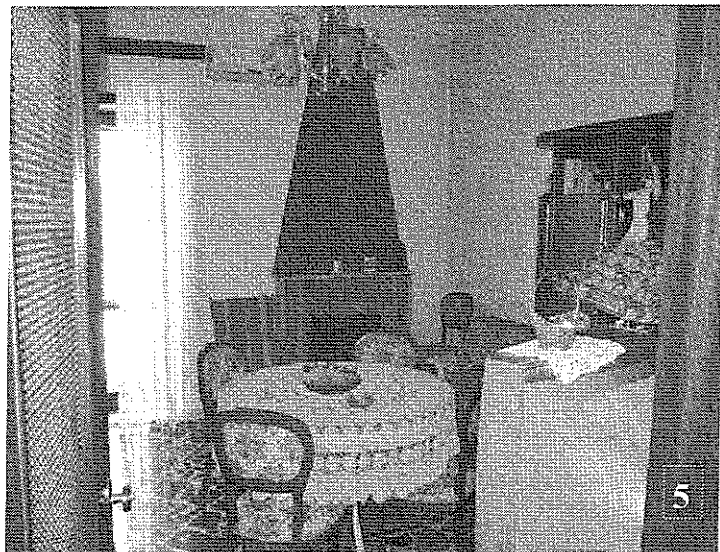
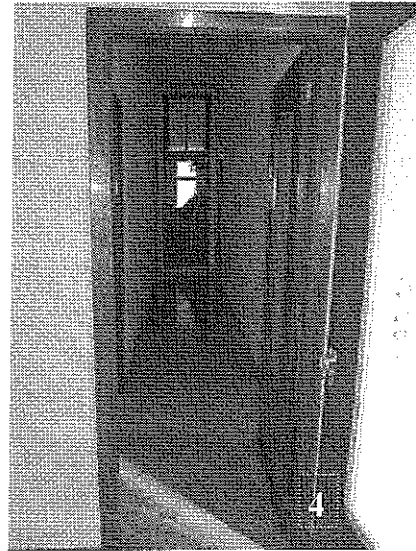
Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica dei vani con le relative destinazioni d'uso e consistenze.

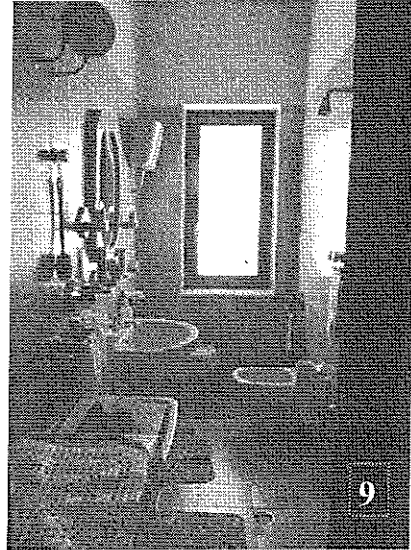
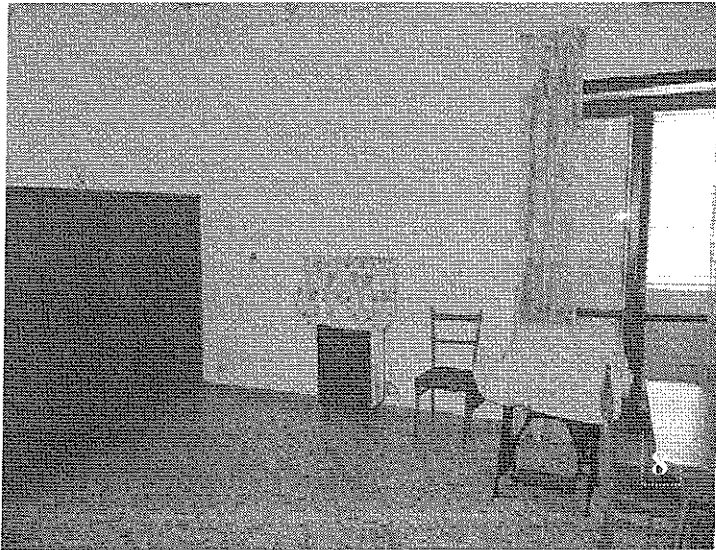
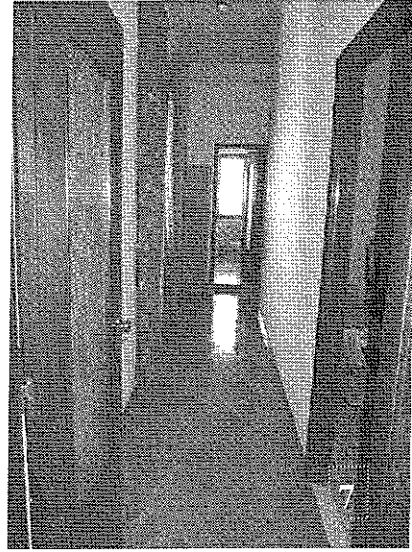
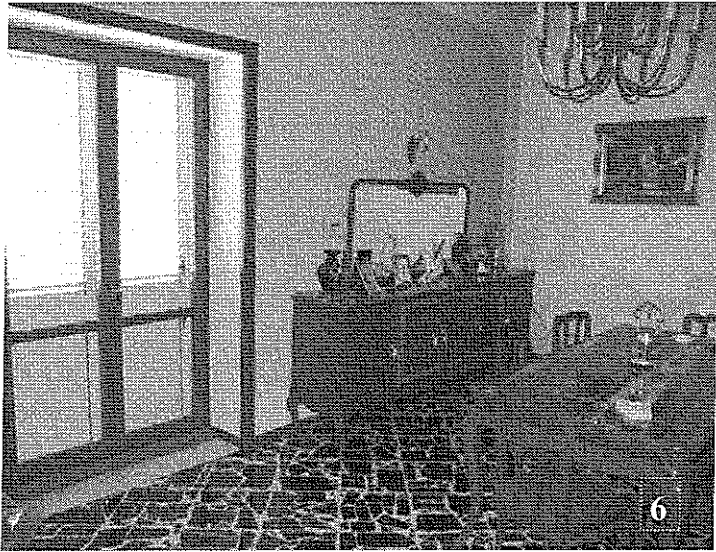


<i>CONSISTENZA STATO DEI LUOGHI</i>	
<i>UBICAZIONE</i>	Piano Primo
<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	Abitazione
<i>SUPERFICIE UTILE [m²]</i>	134,00
<i>SUPERFICIE BALCONI [m²]</i>	34,00
<i>SUPERFICIE TERRAZZI [m²]</i>	-
<i>SUPERFICIE CATASTALE [m²]</i>	173,00

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi, si riporta la seguente documentazione fotografica con relativa planimetria dei cono ottici.







UNITÀ IMMOBILIARE N.3

L'immobile identificato col n. 3 è contraddistinto da un appartamento ubicato al piano primo, che ha accesso diretto dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale, meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Nola al foglio 28 p.lla 359 sub. 7.

Esso si sviluppa con una pianta pressoché quadrata, e confina a nord con l'area scoperta di cui alla p.lla 1227, ad est con il locale deposito p.lla 1125, a sud con l'area cortilizia sub.1, mentre ad ovest con vano scala e l'appartamento di cui al sub.4.

L'appartamento è composto di un ampio ambiente ingresso-soggiorno, cucina-sala da pranzo, tre camere da letto, di cui la matrimoniale dotata di cabina armadio, due bagni, un ripostiglio e una veranda per complessivi 185.00 mq, oltre 143.00 mq di balcone e terrazzo, che si sviluppano lungo i lati sud, est e nord.

L'altezza interna è pari a 3.50 m, con parziali abbassamenti per la presenza di controsoffitti in cartongesso.

Più precisamente, allo stesso, si accede da un ingresso che forma un unico ambiente con il soggiorno, di fronte al quale è ubicato l'accesso alla zona giorno, caratterizzata da un'ampia sala da pranzo, dotata di angolo cottura e zona relax-camino.

Alla sinistra del soggiorno si accede alla zona notte, dove lungo il corridoio si accede alle tre camere da letto ed ai due bagni.

La zona pranzo ed il soggiorno hanno accesso diretto al terrazzo antistante, che risulta coperto parzialmente con tettoia in legno.

La camera da letto matrimoniale e il bagno adiacente hanno accesso al balcone lato est, ove risulta ubicata una veranda realizzata in alluminio e vetro, mentre le altre due camere da letto e l'intermezzo bagno accedono al balcone lato nord.

In merito alle rifiniture, l'unità immobiliare si presenta nel complesso in uno stato di manutenzione buono, godendo altresì di una buona luminosità e discreta panoramicità in virtù dell'altezza del fabbricato e della distanza degli edifici circostanti.

I pavimenti sono in gres porcellanato di diversa posa e forma a secondo degli ambienti, mentre le camere da letto (eccetto la matrimoniale) sono caratterizzate da una pavimentazione in parquet.

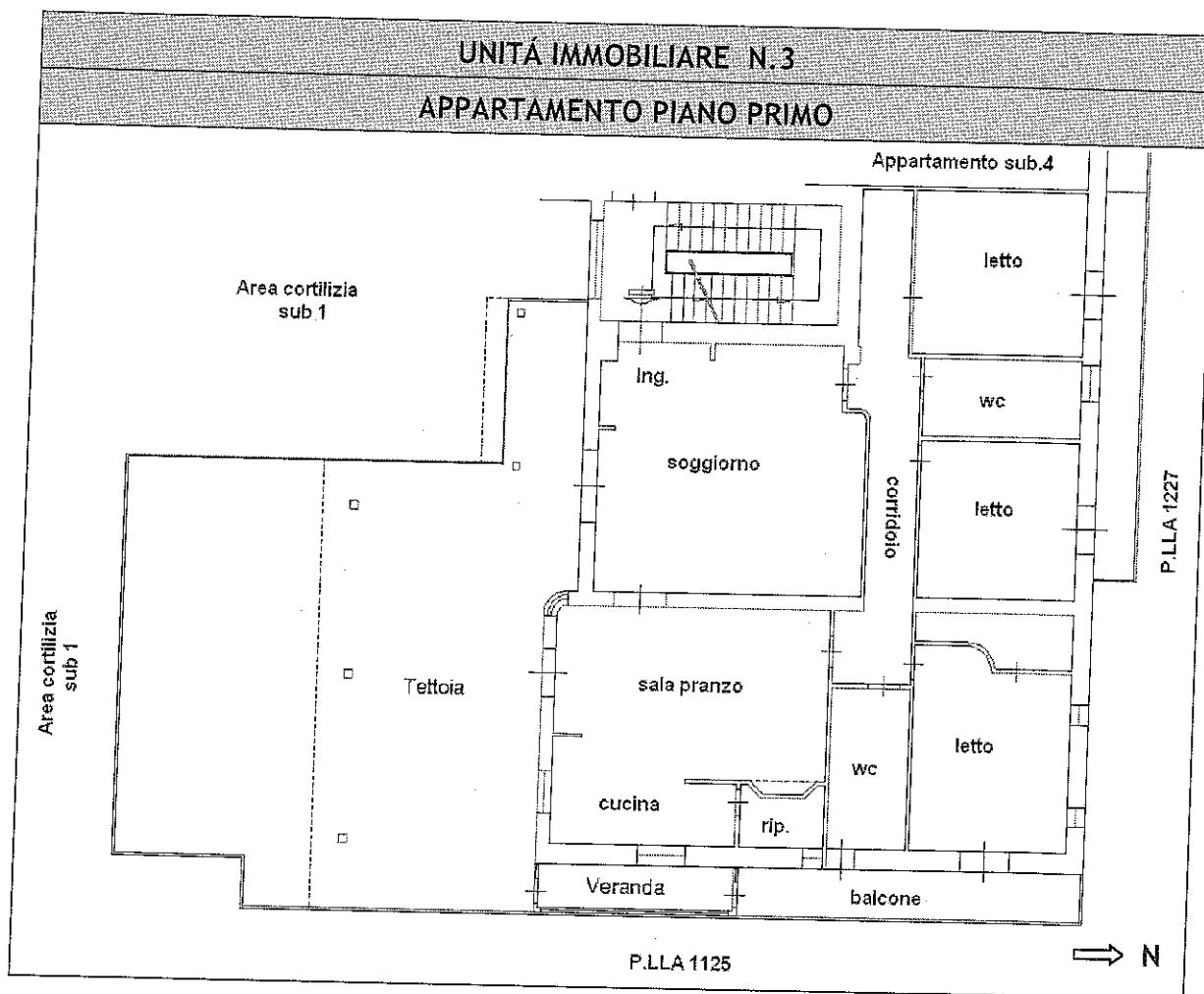
I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura, mentre il terrazzo è in cotto con lastre di marmo perimetrali.

Gli intonaci e le tinteggiature si presentano in buone condizioni. Gli infissi esterni sono in buone condizioni, dotati di oscuramenti tipo alla napoletana.

Gli impianti (idrico, elettrico, citofonico), non denotano difetti o situazioni compromettenti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia e termosifoni.

Allo stato non è stata rilevata certificazione di agibilità ne tanto meno certificazioni impiantistiche.

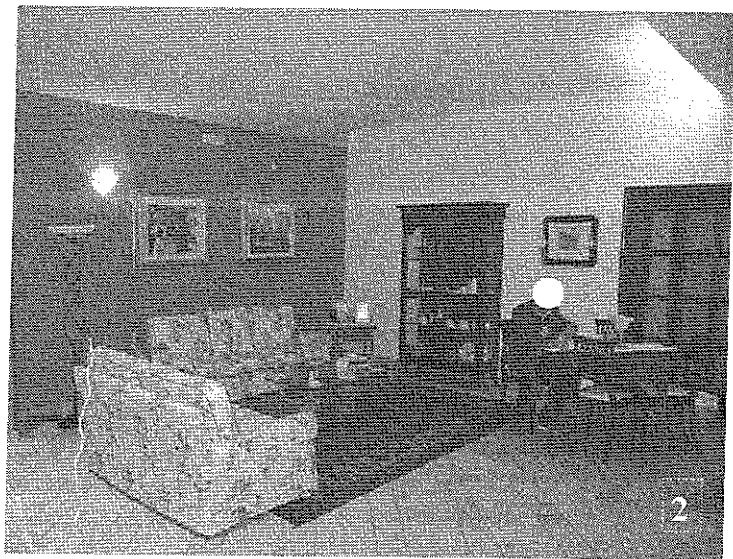
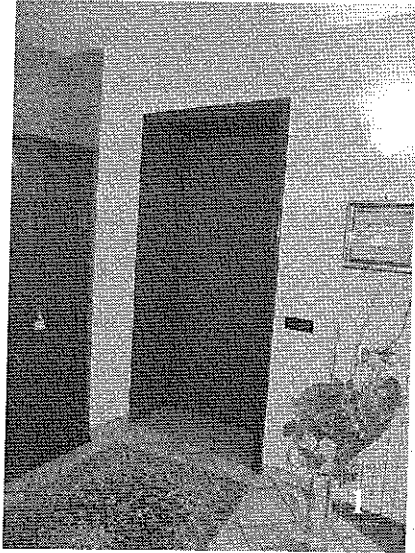
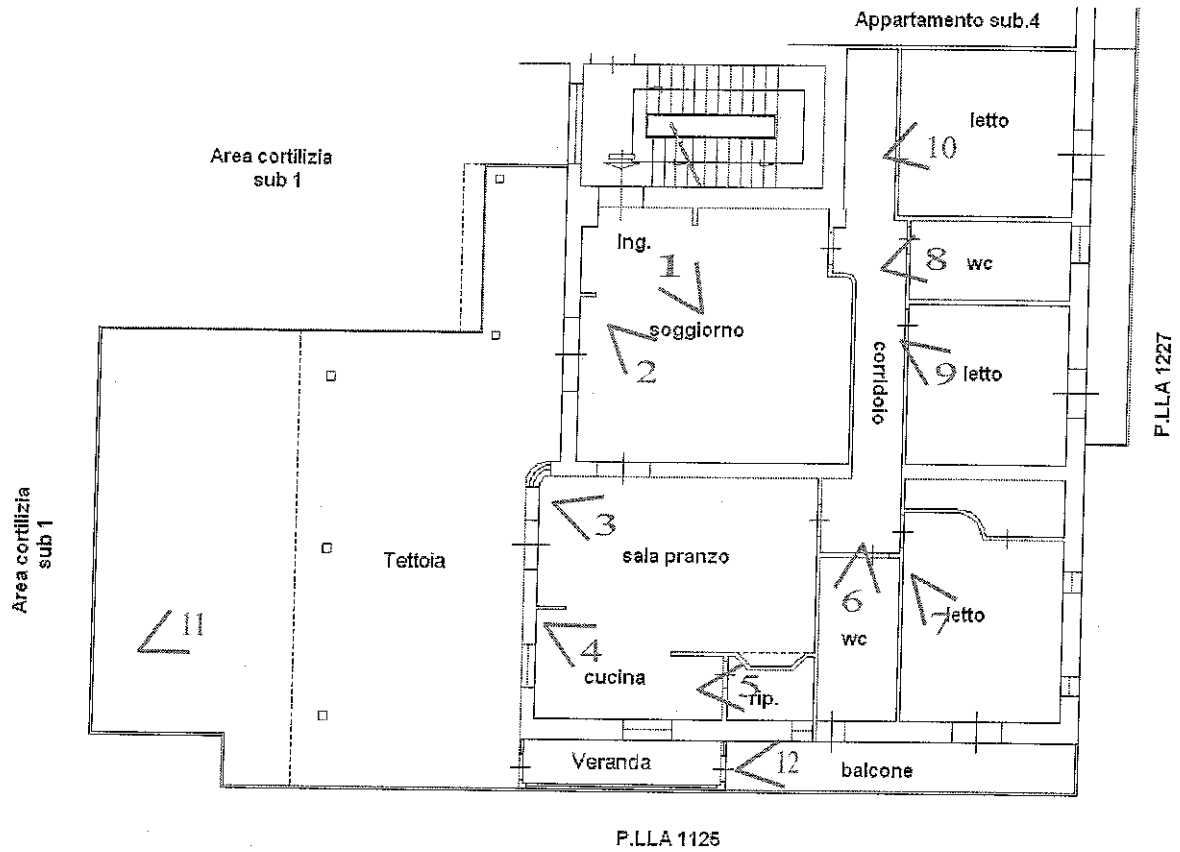
Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica dei vani con le relative destinazioni d'uso e consistenze.

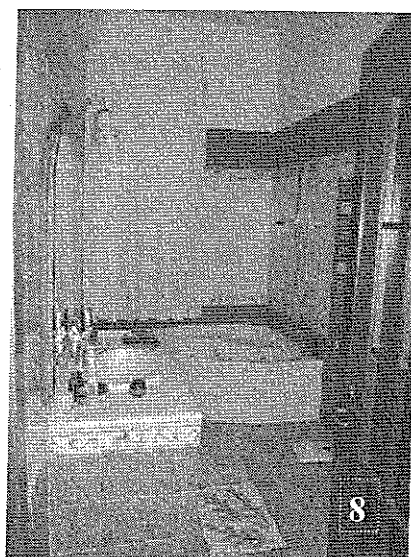
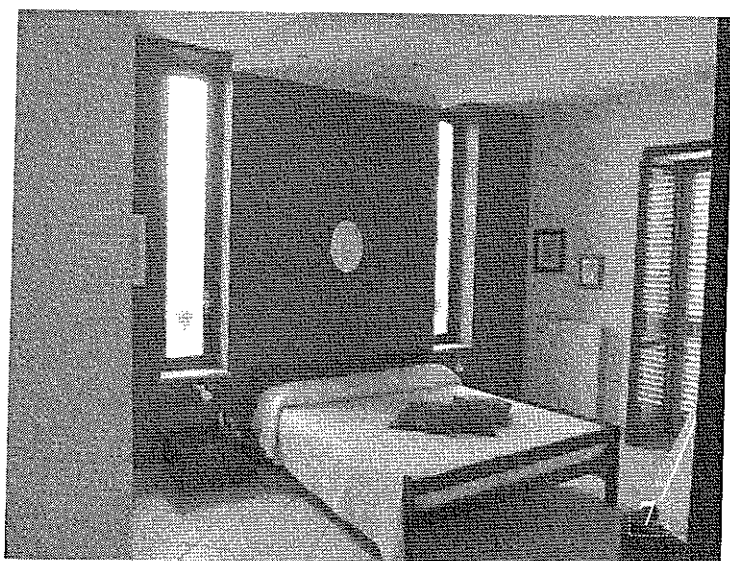
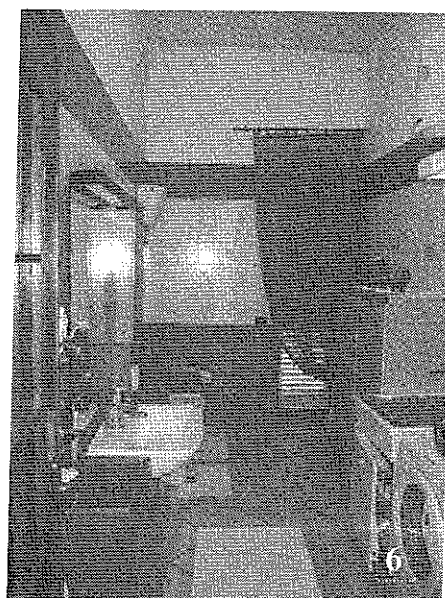
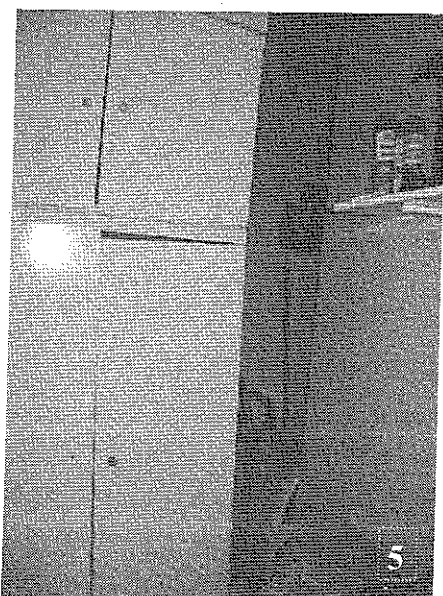
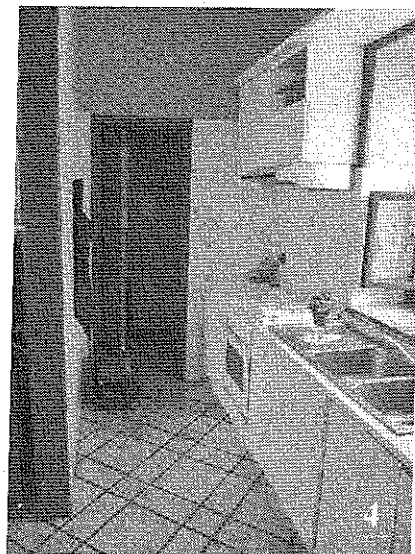
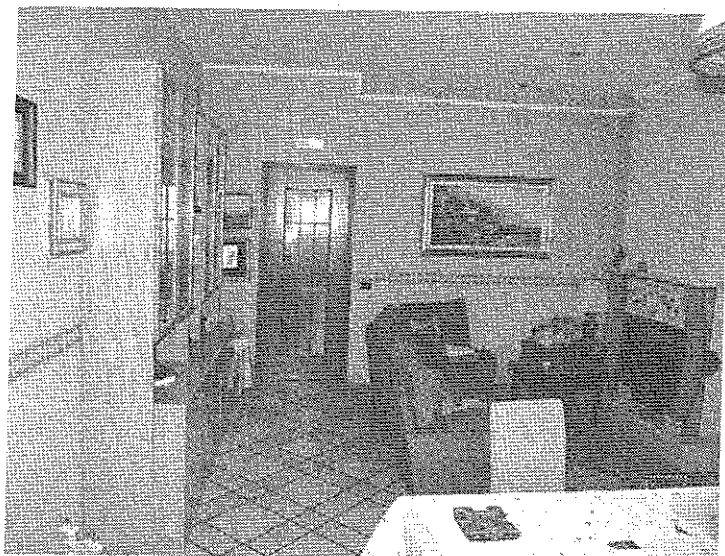


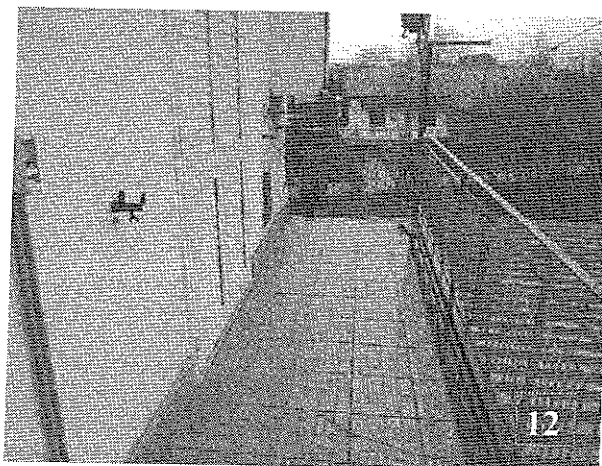
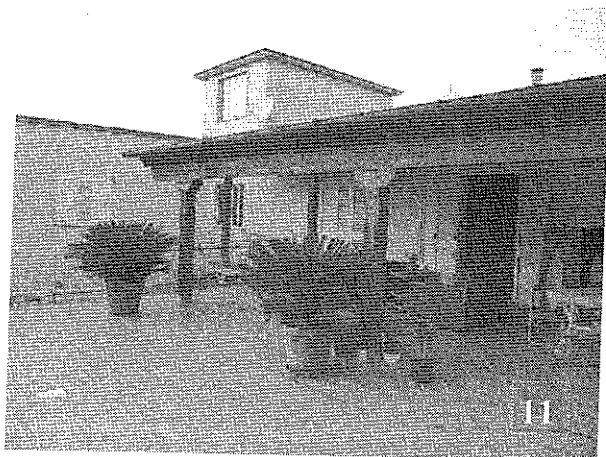
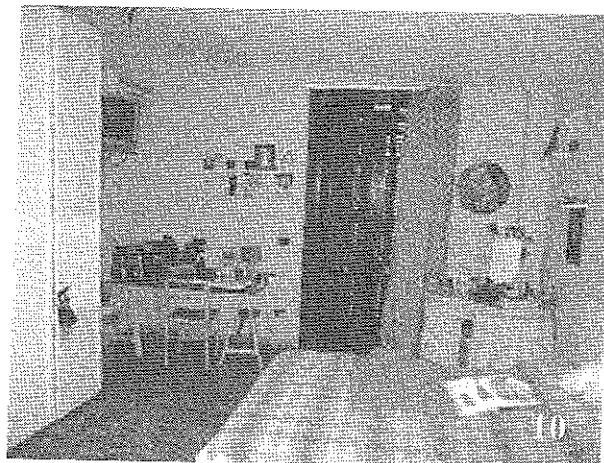
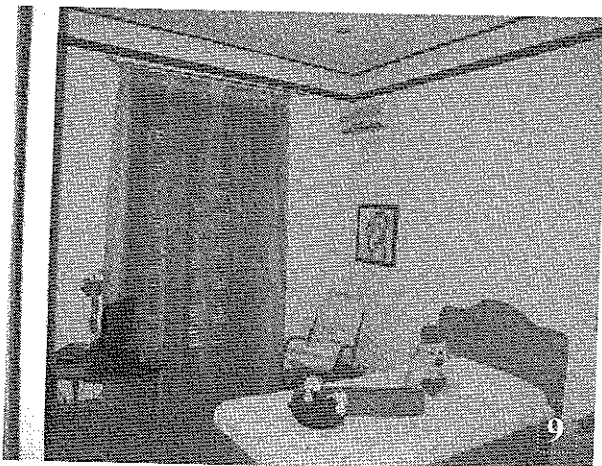
<i>CONSISTENZA STATO DEI LUOGHI</i>	
UBICAZIONE	Piano Terra
DESTINAZIONE D'USO	Abitazione
SUPERFICIE UTILE [m ²]	185,00
SUPERFICIE BALCONI [m ²]	12,00
SUPERFICIE TERRAZZI [m ²]	131,00
SUPERFICIE CATASTALE [m ²]	238,00

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi, si riporta la seguente documentazione fotografica con relativa planimetria dei cono ottici.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it







UNITÀ IMMOBILIARE N.4

L'immobile identificato col n. 4 è contraddistinto da un locale cantina ubicato al piano seminterrato del suddetto fabbricato, a cui si accede dalla prima porta a sinistra per chi scende le scale, meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Nola con foglio 28 p.lla 359 sub. 5.

Il locale, costituito da un unico ambiente, si sviluppa con una pianta pressoché quadrata e confina a nord con l'area scoperta di cui alla p.lla 1227, ad est con il vano scala sub.1, ed a ovest con la pubblica Via San Gennaro.

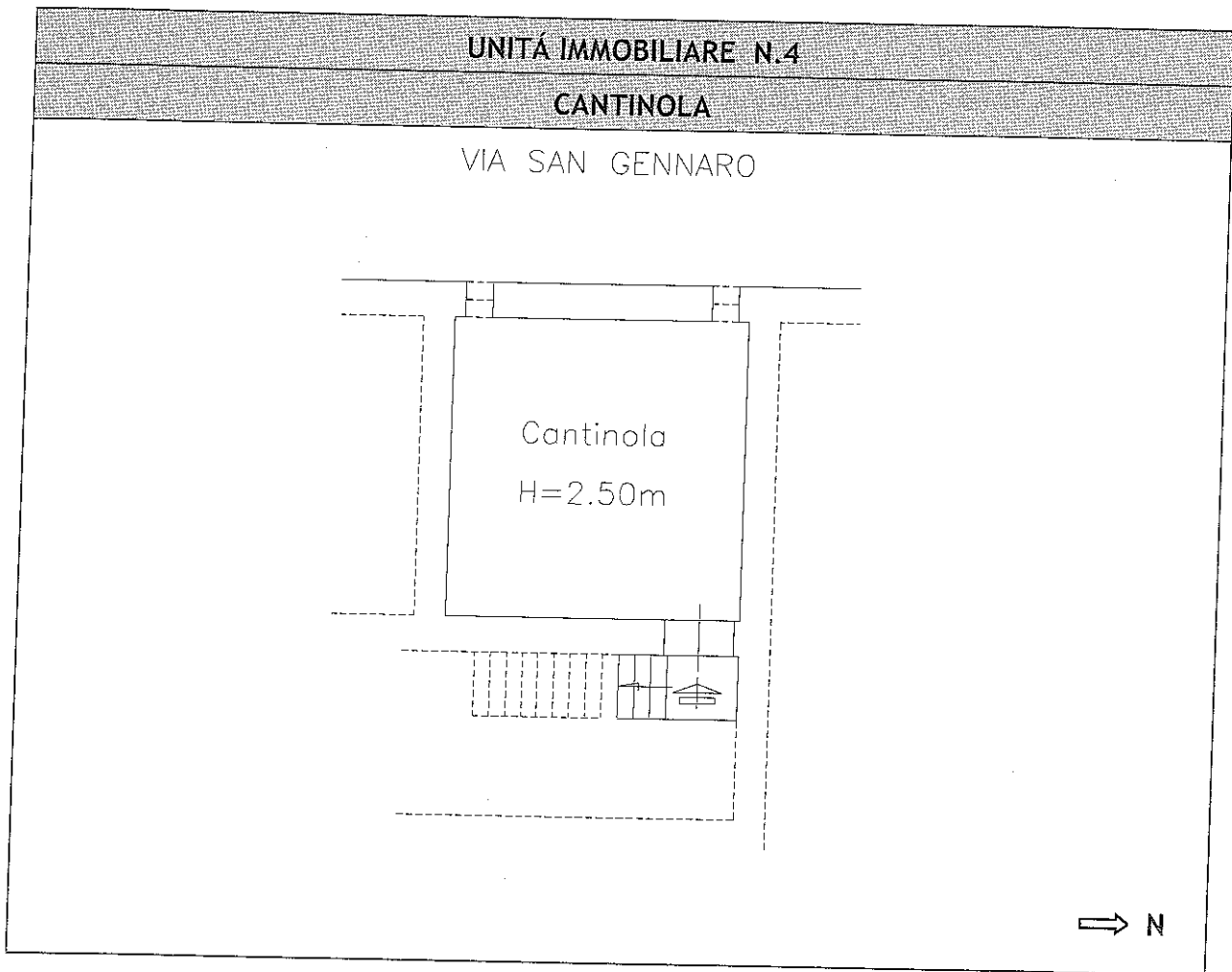
Esso è adibito a deposito di materiale di vario genere e presenta un'altezza interna utile di circa 2.50 m, prevalentemente pertinenza delle abitazioni sovrastanti.

Le pareti perimetrali ed il soffitto sono allo stato grezzo, privi di intonaco, mentre il pavimento è in cemento.

Sono presenti due aperture per areazione naturale, tipologia a bocca di lupo, prospicienti la pubblica via.

Allo stato non è stata rilevata certificazione di agibilità ne tanto meno certificazioni impiantistiche.

Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica del vano con la relativa destinazione d'uso e consistenza.

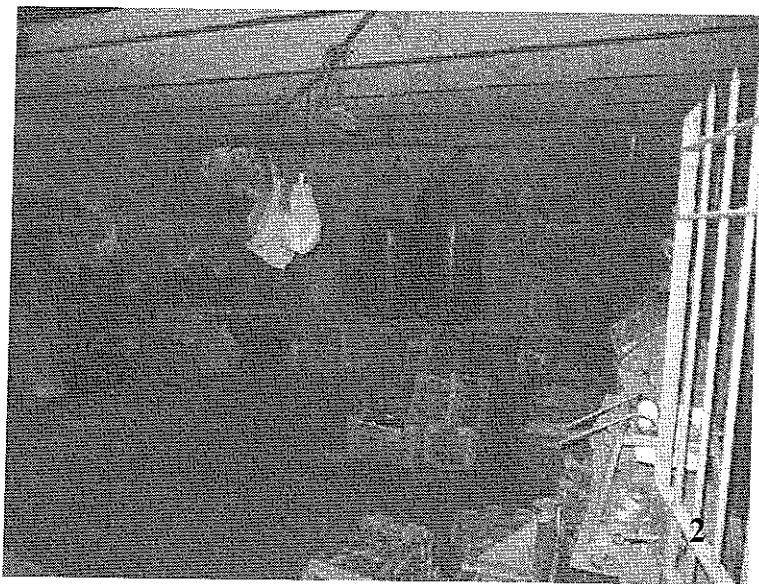
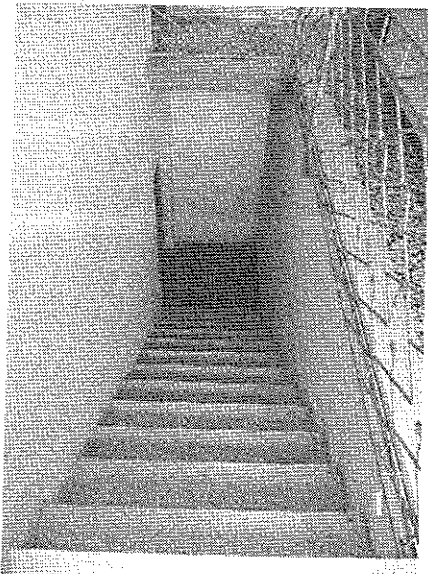
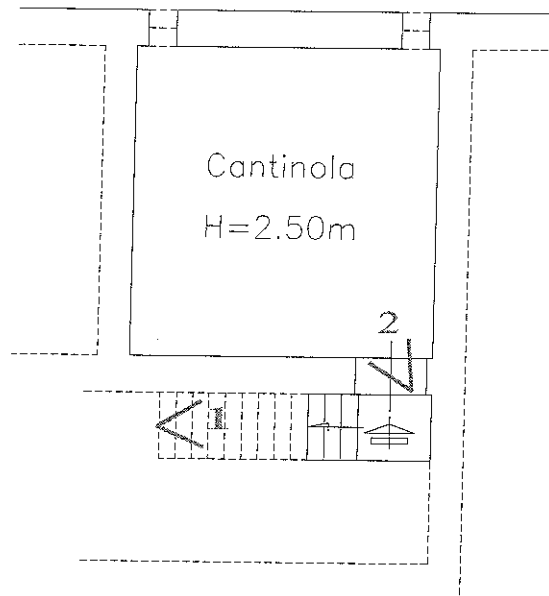


CONSISTENZA STATO DEI LUOGHI	
UBICAZIONE	Piano S1
DESTINAZIONE D'USO	Deposito
SUPERFICIE UTILE [m ²]	30,00
SUPERFICIE CATASTALE [m ²]	30,00

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi, si riporta la seguente documentazione fotografica con relativa planimetria dei cono ottici.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

VIA SAN GENNARO



UNITÀ IMMOBILIARE N.5

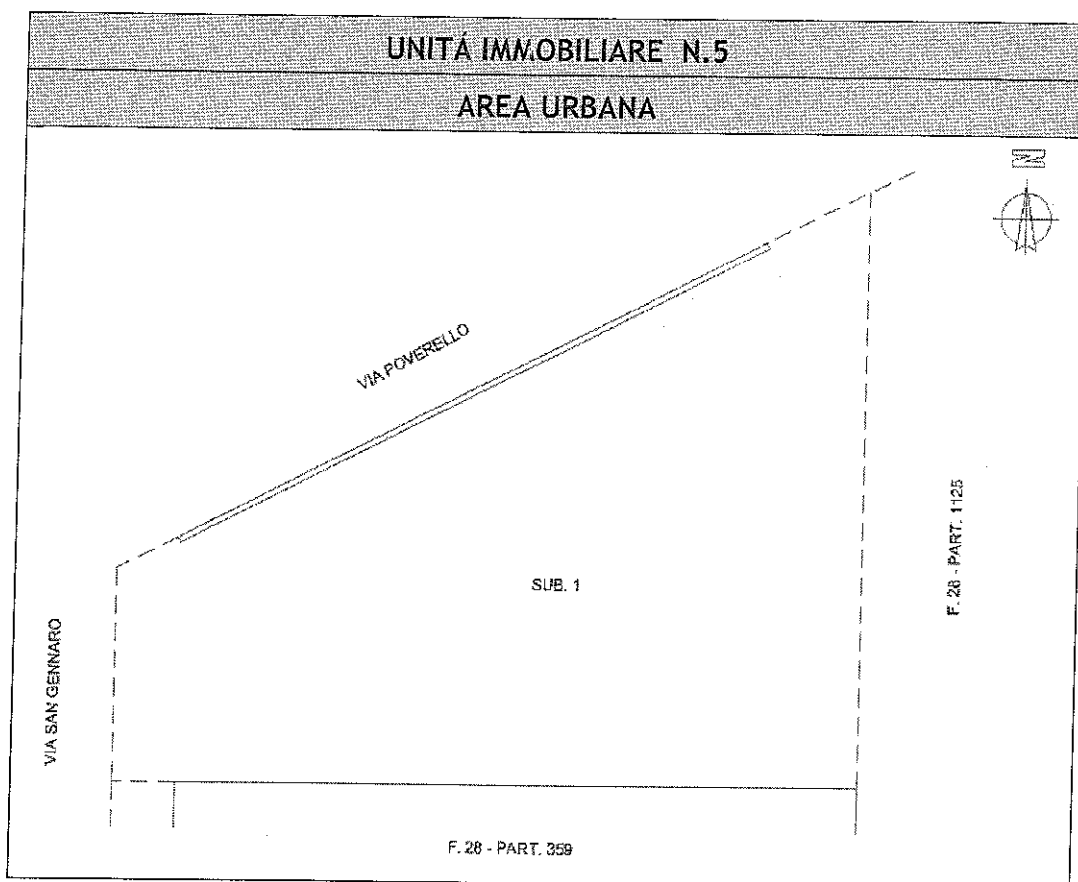
L'immobile identificato col n. 5 è contraddistinto da un'area scoperta ubicata a nord del fabbricato per civile abitazione, di cui al foglio 28 p.lla 359, ed è prospiciente alle pubbliche vie San Gennaro e Poverello, nel tenimento di Nola, meglio identificata al N.C.E.U. del Comune di Nola al foglio 28 p.lla 1227 sub. 1 (già p.lla 1124, generata dal frazionamento della ex p.lla 126), per complessivi 330,00 mq.

A tale area, delimitata al lato nord e ovest rispettivamente con muretto in cemento e sbarra di ferro apribile, si accede direttamente dalla pubblica Via San Gennaro e dall'interno del summenzionato fabbricato mediante un'apertura posta sul lato nord dello stesso.

L'area si sviluppa con una pianta pressoché trapezoidale e confina a nord la pubblica Via Poverello, ad est con l'area scoperta di cui alla p.lla 1125, a sud con il fabbricato di cui alla p.lla 359 ed ad ovest con la pubblica Via San Gennaro.

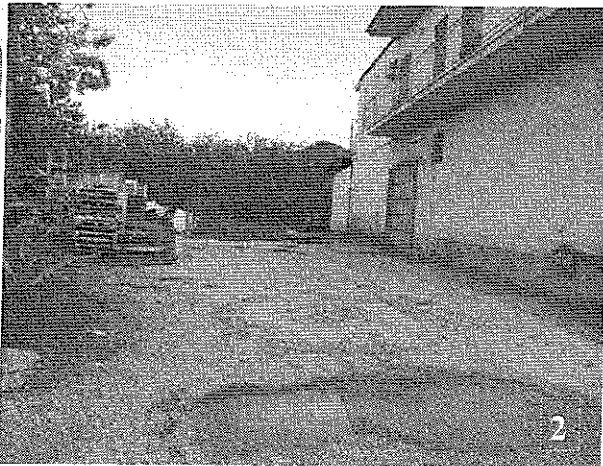
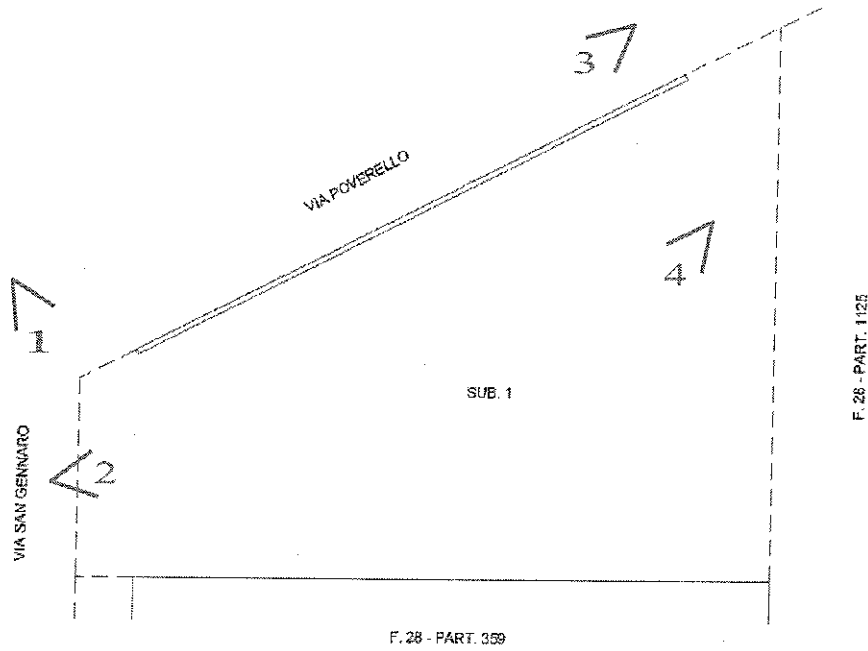
Essa è adibita al deposito di materiale e al transito di automezzi.

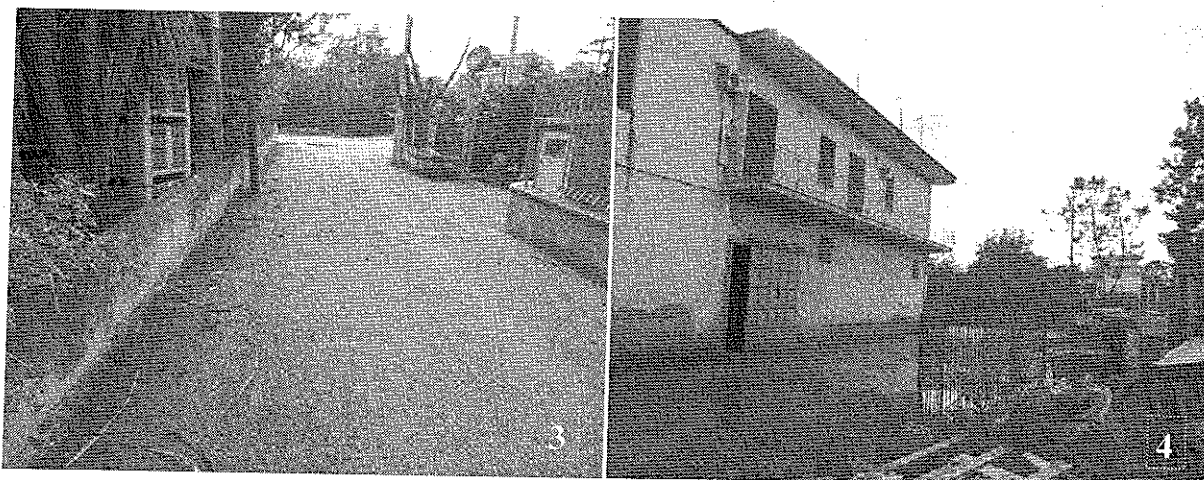
Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica dell'unità con la relativa destinazione d'uso e consistenza.



CONSISTENZA STATO DEI LUOGHI	
UBICAZIONE	Piano Terra
DESTINAZIONE D'USO	Area urbana
SUPERFICIE CATASTALE [m ²]	330,00

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi, si riporta la seguente documentazione fotografica con relativa planimetria dei coni ottici.





UNITÀ IMMOBILIARE N.6

L'immobile identificato col n. 6 trattasi di un deposito ubicato a ridosso del fabbricato identificato con la p.lla 359, meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Nola con foglio 28 p.lla 1125 sub. 1 (generato dal frazionamento della ex p.lla 126).

Il locale si sviluppa con una pianta pressoché rettangolare e confina a nord la pubblica Via Poverello, ad est e a sud con il terreno di cui alla p.lla 1126, mentre ad ovest con il fabbricato di cui alla p.lla 359.

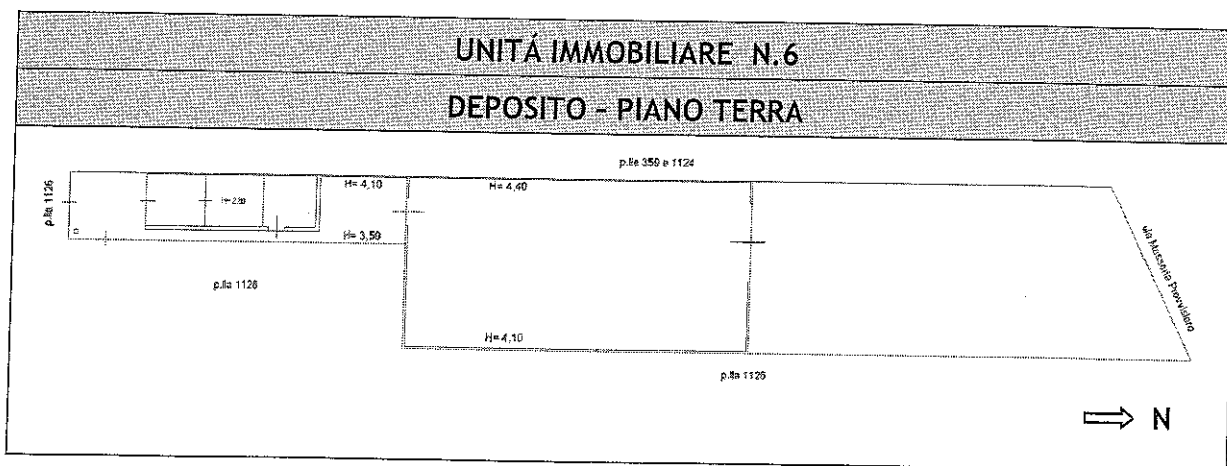
Esso, adibito al deposito di prodotti ortofrutticoli di vario genere, è realizzato con struttura portante in ferro, delimitata ai lati ed in copertura con lamiere grecate.

L'altezza interna media è di circa 4.25 m.

Lo stesso è dotato di un'antistante area scoperta, posta a nord, e di una tettoia in legno supportata da muro in mattoni a sud.

Allo stato non è stata rilevata certificazione di agibilità ne tanto meno certificazioni impiantistiche, essendo lo stesso non dotato di autorizzazione edilizia.

Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica dell'unità con la relativa destinazione d'uso e consistenza.

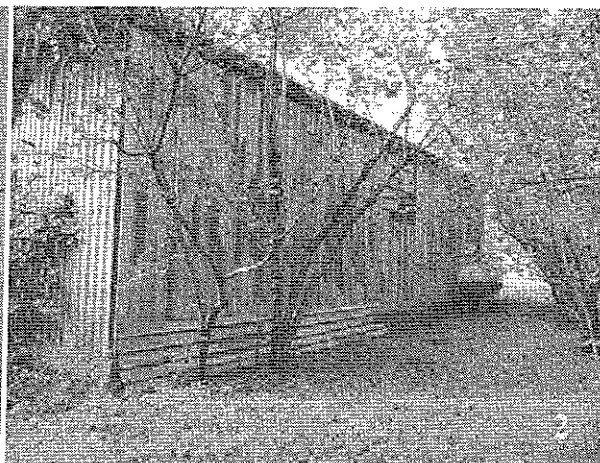
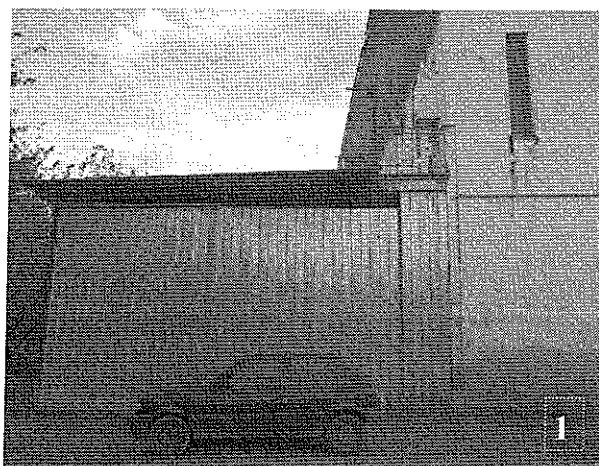
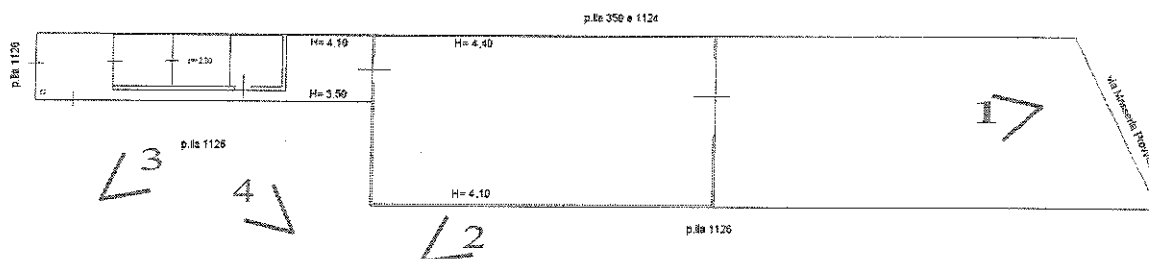


Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

CONSISTENZA STATO DEI LUOGHI	
UBICAZIONE	Piano Terra
DESTINAZIONE D'USO	Deposito
SUPERFICIE UTILE [m²]	180,00
AREA SCOPERTA [m²]	163,00
SUPERFICIE CATASTALE [m²]	180,00

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi, si riporta la seguente documentazione fotografica con relativa planimetria dei coni ottici.

Piano Terra



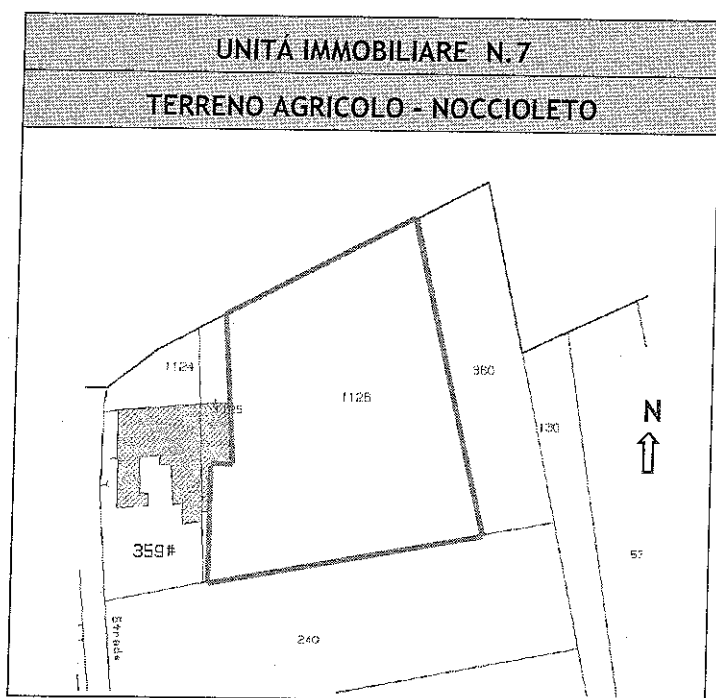
UNITÀ IMMOBILIARE N.7

L'unità identificata con il n.7 trattasi di un appezzamento di terreno di forma irregolare, coltivato a noccioleto, contiguo alla precedente unità sopra descritta, di superficie circa 5235,00 mq, meglio identificato al catasto terreni del Comune di Nola con f. 28 p.lla 1126 (generata dal frazionamento della ex p.lla 126).

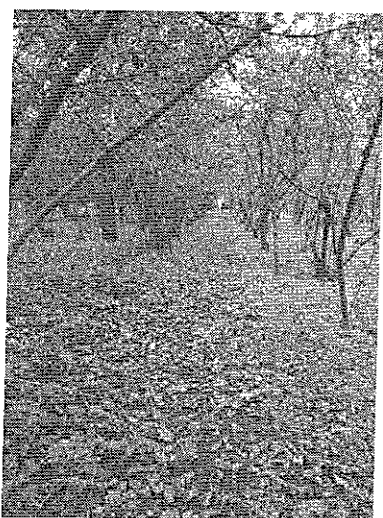
La particella è accessibile dalla pubblica Via Poverello.

Essa confina a nord con la Via Poverello, a est con il terreno di cui alla p.lla 360, a sud con il terreno di cui alla p.lla 240, mentre ad ovest con il deposito di cui alla p.lla 1125 sub.1.

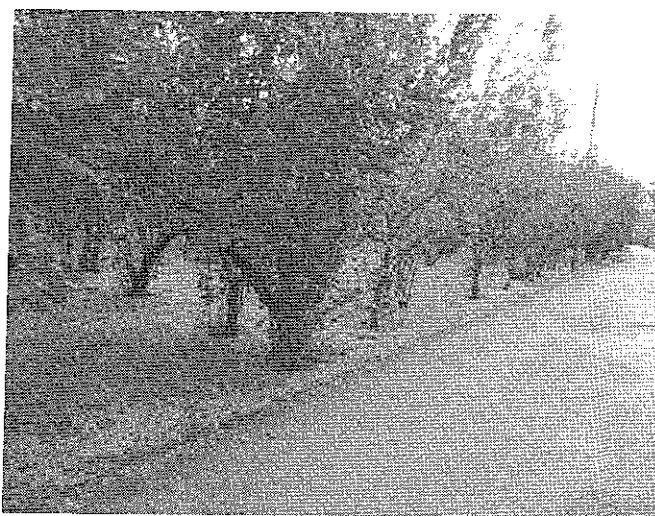
Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica e fotografica dell'appezzamento di terreno con la relativa coltura praticata.



CONSISTENZA STATO DEI LUOGHI	
COLTURA	NOCCIOLETO
SUPERFICIE CATASTALE [m ²]	5235,00



Vista interna del noccioleto



Vista da Via Poverello

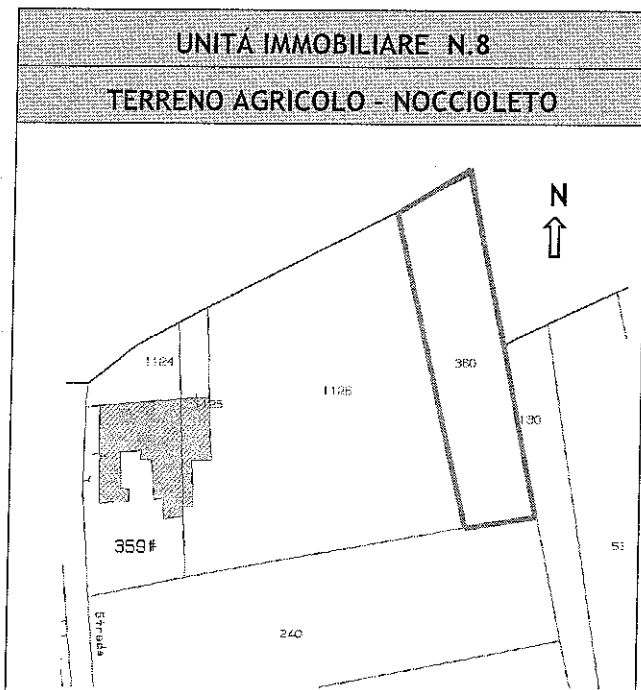
UNITÀ IMMOBILIARE N.8

L'unità identificata con il n.8 trattasi di un appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare, coltivato a noccioleto e contiguo alla precedente unità sopra descritta, di superficie circa 1780,00 mq, meglio identificata al catasto terreni del Comune di Nola con f. 28 p.lla 360.

La particella è accessibile dalla pubblica Via Poverello.

Essa confina a nord con la Via Poverello, ad est con il terreno di cui alla p.lla 130, a sud con il terreno di cui alla p.lla 240, ed ovest con il terreno di cui alla p.lla 1126.

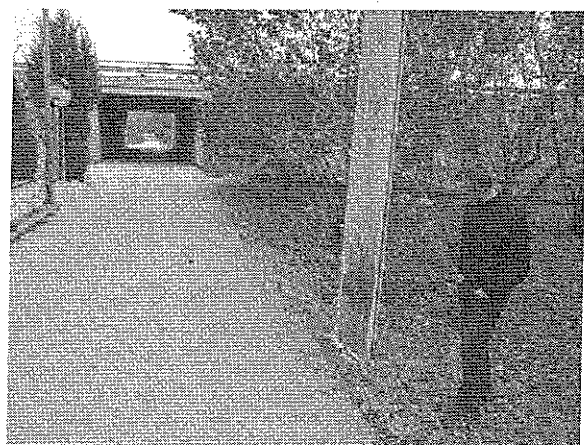
Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica e fotografica dell'appezzamento di terreno con la relativa coltura praticata.



CONSISTENZA STATO DEI LUOGHI	
COLTURA	NOCCIOLETO
SUPERFICIE CATASTALE [m ²]	1780,00



Vista interna del nocciuleto



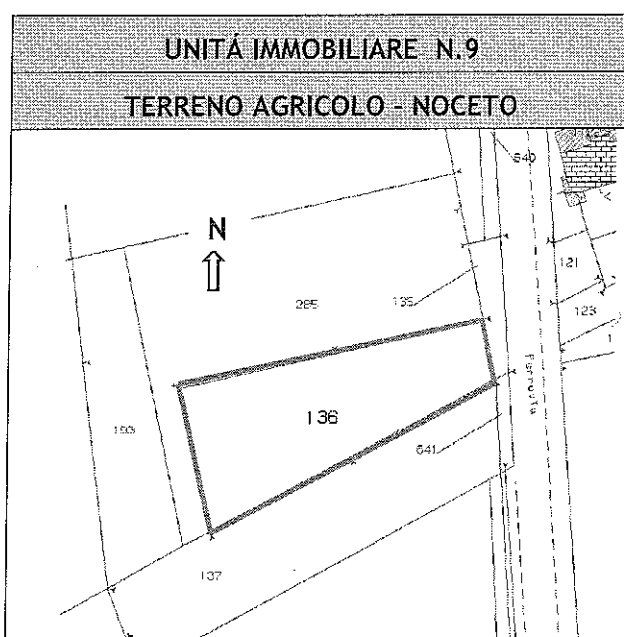
Vista da via Poverello

UNITÀ IMMOBILIARE N.9

L'unità identificata con il n.9 trattasi di un appezzamento di terreno di forma poligonale, posto a sud est dei suddetti beni, ed accessibile dalla stradina comunale adiacente alla linea ferroviaria, identificato al catasto terreni del Comune di Nola con f.28 p.lla 136, coltivato a noceto, di superficie circa 2363,00 mq.

Esso confina a nord ed a ovest con il terreno di cui alla p.lla 285, a est con strada comunale, mentre a sud con il terreno di cui alla p.lla 137.

Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica e fotografica dell'appezzamento di terreno con la relativa coltura praticata.



CONSISTENZA STATO DEI LUOGHI	
COLTURA	NOCETO
SUPERFICIE CATASTALE [m ²]	2363,00



Vista interna del noceto



Vista dalla strada comunale

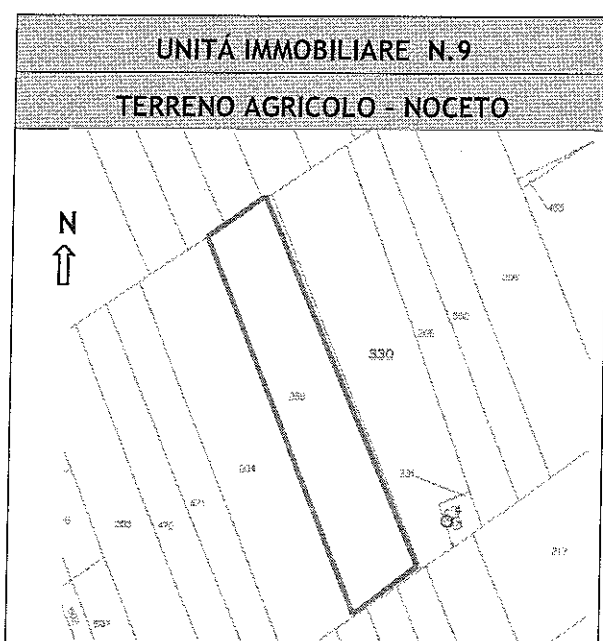
UNITÀ IMMOBILIARE N.10

L'unità identificata con il n.10 trattasi di un appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare, sito nella zona agricola del Comune di Saviano, meglio identificato in catasto terreni al f. 8 p.lla 286, coltivato prevalentemente a noceto.

Il terreno presenta una superficie circa 3860,00 mq ed è dotato di impianto di irrigazione.

Esso confina a nord con il terreno di cui alla p.lla 191, a est con il terreno di cui alla p.lla 330, a sud con il terreno di cui alla p.lla 482, ed ad ovest con il terreno di cui alle p.lla 204.

Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica e fotografica dell'appezzamento di terreno con la relativa coltura praticata.



CONSISTENZA STATO DEI LUOGHI	
COLTURA	NOCETO
SUPERFICIE CATASTALE [m ²]	3860,00



Vista interna del noceto

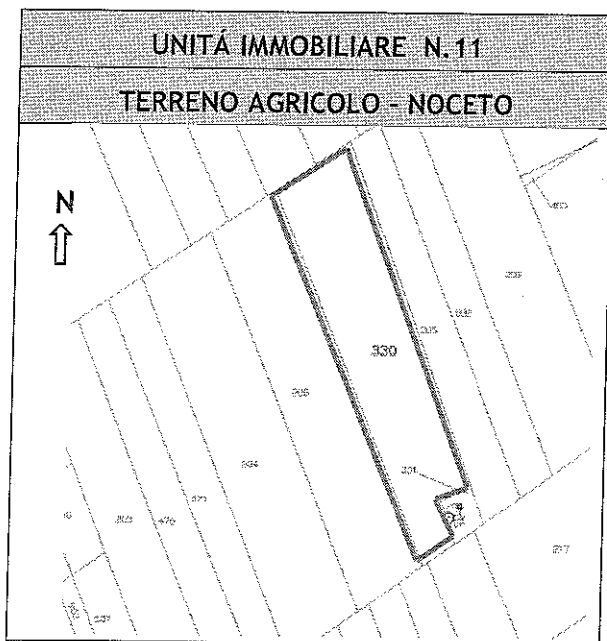
UNITÀ IMMOBILIARE N. 11

L'unità identificata con il n.11 trattasi di un appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare, sito nella zona agricola del Comune di Saviano, meglio identificato in catasto terreni al f. 8 p.lla 330, coltivato a noceto.

Il terreno presenta una superficie circa 3750,00 mq, ed è dotato di impianto di irrigazione, recinzione.

Esso confina a nord con il terreno di cui alla p.lla 276, a est con il terreno di cui alla p.lla 205, a sud con il terreno di cui alla p.lla 216, mentre ad ovest con il terreno di cui alle p.lla 286.

Di seguito viene fornita una rappresentazione grafica e fotografica dell'appezzamento di terreno con la relativa coltura praticata.



CONSISTENZA STATO DEI LUOGHI	
COLTURA	NOCETO
SUPERFICIE CATASTALE [m ²]	3750,00



Vista del noceto

Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

B) INDIVIDUAZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

In merito alla provenienza, è emerso che la nuda proprietà degli immobili siti in Nola sono giunti [redacted] in virtù di donazione dal proprio genitore [redacted] Calendo Nino, nato a Nola il 29.09.1926, giusta Atto per Notar [redacted] di Nola in data 13.11.1990, rep. N. 241156, trascritto il 16.11.1990 ai nn. 25414/20633, con il quale il donante riservando per se stesso e per [redacted] coniuge Strocchia Veronica l'usufrutto, con diritto di accrescimento reciproco.

In seguito al decesso di [redacted], avvenuto il 31.01.2000, unica titolare di usufrutto è attualmente la sig.ra Strocchia Veronica.

Al donante [redacted] a detti immobili erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli :

- Con atto per Notar [redacted] di Marigliano in data 24.04.1968, registrato a Nola il 13.05.1968 al n.1108 e trascritto il 03.06.1968 ai nn. 18505/16349, [redacted] nato a Piazzolla di Nola il 08.05.1891 donava al figlio [redacted]
 - Terreno in Nola Contrada Cassera della estensione di are 23.63 in catasto f.28 p.lla 136;
 - Terreno in Nola Contrada Verdicchi della estensione di are 72.92 con fabbricato di tre vani terranei e accessori;
 - Terreno in catasto f.28 p.lla 126 di are 65.88;
 - Il fabbricato (da accatastare) in catasto terreni f.28 p.lle 359 e 361.
- Con il medesimo atto, registrato al n.1109 e trascritto ai nn.18509/16353, [redacted] acquistava da [redacted] nata a Piazzolla di Nola il 21.10.1924, il terreno in Nola alla Contrada Verdicchi della estensione di are 17.80, in catasto f.28 p.lla 360.

Mentre, il sig. [redacted] è pieno e assoluto proprietario, in regime di comunione dei beni con il coniuge [redacted] nata a Nola il 20.11.1961, del terreno sito in Saviano ed identificato con f. 8 p.lla 330, pervenuto agli stessi in virtù di acquisto dalla sig. [redacted] nata a Saviano il 22.04.1915, giusto Atto per Notar [redacted] di Marigliano in data 16.01.1995, rep. N. 5657 trascritto il 2 successivo ai nn.2492/2060 di formalità.

Alla dante causa sig.ra Strocchia lo stesso era pervenuto in virtù di donazione dal proprio genitore Strocchia Felice nato a Saviano il 04.01.1980, giusta Atto per Notar [redacted] di Marigliano in data il 26.04.1974, registrato a Nola il 07.05.1974 al n. 1397 e trascritto il 08.05.1974 ai nn. 12013/10362 di formalità.

Infine, il sig. [redacted] e [redacted] risultano rispettivamente nudo proprietario e usufruttuaria del terreno sito in Saviano indicato al catasto con f.8 p.lla 286, in virtù dei seguenti titoli :

- Atto per Notar Giuseppe Ariola di Saviano il 06.04.1955, trascritto il 29.04.1961 ai nn. 13470/12325, mediante il quale il sig. Strocchia Felice fu Giovanbattista,

riservandosi l'usufrutto, donava alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà del suddetto terreno;

- Atto per Notar [REDACTED] di Nola il 18.04.1990, trascritto il 27 detti ai nn. 10859/9114, la sig.ra [REDACTED] riservandosi l'usufrutto, ha donato al figlio Caliendo Felice la nuda proprietà del suddetto terreno.

C) LA SPECIFICAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Sulla consistenza immobiliare precedentemente descritta risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **Iscrizione di ipoteca legale del 15.12.2005** nn. 68273/25670 per la somma di € 27.088,74 (capitale € 13.544,37) a favore della Gest Line Spa e contro [REDACTED] gravante sulla nuda proprietà degli immobili in Nola identificati al catasto con f.28 p.lla 359 sub. 2-3-4 e 5;
- 2) **Iscrizione di ipoteca legale del 29.06.2007** nn. 40397/14302 per la somma di € 3.158,92 (capitale € 1.579,46) a favore della Gest Line Spa e contro [REDACTED] gravante sull'usufrutto dell'immobile in Saviano f.8 p.lla 286;
- 3) **Iscrizione di ipoteca giudiziale del 12.02.2009** nn. 7586/1909 per la somma di € 100.000,00 (capitale € 78.086,00) a favore della Banca MPS Spa e contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] gravante sulla piena proprietà di [REDACTED] per gli immobili censiti con f.28 p.lla 359 sub 2-3-4-5, e p.lle 126 - 360 e 136, sulla nuda proprietà di [REDACTED] e sull'usufrutto di [REDACTED] per l'immobile in Saviano f.8 p.lla 286, nonché sulla proprietà di [REDACTED] in comunione dei beni per l'immobile in Saviano f.8 p.lla 330;
- 4) **Trascrizione di pignoramento immobiliare del 11.06.2009** ai nn. 27706/17503 a favore della Banca MPS Spa e contro [REDACTED] e [REDACTED], gravante sulla piena proprietà di [REDACTED] per gli immobili in Nola f.28 p.lla 359 sub. 2-3-4-5, e p.lle 126, 360 e 136, nonché in Saviano al f.8 p.lla 330. Altresì gravante sulla nuda proprietà di [REDACTED] e sull'usufrutto di [REDACTED] per l'immobile in Saviano al f.8 p.lla 286.

Le iscrizioni e/o trascrizioni ai punti 3 e 4 non corrispondono ai diritti di provenienza degli esecutati.

D) IL POSSESSO DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dalle indagini condotte nel corso degli accessi è emerso che gli immobili sono in possesso diretto degli esecutati.

Per meglio specificare il possesso dei beni oggetto della procedura si sintetizza quanto segue.

Unità immobiliare	Identificazione catastale Comune di NOLA	Diritto/Quota
Deposito	f.28 p.IIa 359 sub 6 (ex 2)	<u>Nuda proprietà</u> di Caliendo Felice - 1/1 <u>Usufrutto</u> di Strocchia Veronica - 1/1
Appartamento	f.28 p.IIa 359 sub 4	
Appartamento	f.28 p.IIa 359 sub 7 (ex 3)	
Cantina	f.28 p.IIa 359 sub 5	
Area cortilizia	f.28 p.IIa 359 sub 1	
Area urbana	f.28 p.IIa 1227 (ex 126)	<u>Nuda proprietà</u> di Caliendo Felice - 1/1 <u>Usufrutto</u> di Strocchia Veronica - 1/1
Deposito	f.28 p.IIa 1125 (ex 126)	
Terreno coltivato a nocciolo	f.28 p.IIa 1126 (ex 126)	
Terreno coltivato a nocciolo	f.28 p.IIa 360	<u>Nuda proprietà</u> di Caliendo Felice - 1/1 <u>Usufrutto</u> di Strocchia Veronica - 1/1
Terreno coltivato a noceto	f.28 p.IIa 136	<u>Nuda proprietà</u> di Caliendo Felice - 1/1 <u>Usufrutto</u> di Strocchia Veronica - 1/1

Unità immobiliare	Identificazione catastale Comune di SAVIANO	Diritto/Quota
Terreno coltivato a noceto	f. 8 p.IIa 330	<u>Piena proprietà</u> di Caliendo Felice - 1/2 in regime di comunione dei beni con il coniuge Pollicino Giuseppina - 1/2
Terreno coltivato a noceto	f. 8 p.IIa 286	<u>Nuda proprietà</u> di Caliendo Felice - 1/1 <u>Usufrutto</u> di Strocchia Veronica - 1/1

E) LE INFORMAZIONI ACQUISITE

Per gli immobili oggetto della presente procedura, non è stata rilevata la costituzione di un condominio.

Infine, non sono note cause in corso.

F) LA QUOTA INDIVISA

Relativamente alla sola p.lla 330 del foglio 8 del Comune di Saviano, è presenta quota indivisa pari al 50% del diritto di proprietà del coniuge con l'esecutato, che potrebbe essere comodamente divisibile in parti uguali, fatto salvo l'autorizzazione comunale, per l'accorpamento della parte frazionata con aziende agricole contigue.

(Ne discende che ai fini di una migliore vendibilità, è opportuno non procedere a tale divisione)

G) LA REGOLARITÀ CATASTALE

Dall'acquisizione della documentazione catastale, effettuata in data 11.10.2012, è risultato che i cespiti in oggetto, risultavano censiti al N.C.E.U. del Comune di Nola e Saviano, in ditta agli esecutati, con i seguenti identificativi:

IMMOBILE N.1 - NOLA						
foglio	plla	sub	Categoria	classe	consistenza	rendita
28	359	2	C/2	2	300 mq	€ 960,61
indirizzo	Via San Gennaro - piano T					

IMMOBILE N.2 - NOLA						
foglio	plla	sub	Categoria	classe	consistenza	rendita
28	359	3	A/7	3	4,5 vani	€ 673,98
indirizzo	Via San Gennaro - piano 1 int. 1					

IMMOBILE N.3 - NOLA						
foglio	plla	sub	Categoria	classe	consistenza	rendita
28	359	4	A/7	2	6,5 vani	€ 822,46
indirizzo	Via San Gennaro - piano 1 int. 2					

IMMOBILE N.4 - NOLA						
foglio	plla	sub	Categoria	classe	consistenza	rendita
28	359	5	C/2	4	30 mq	€ 133,25
indirizzo	Via San Gennaro - piano S-1					

IMMOBILE - NOLA			
foglio	plla		Dati derivanti da
28	126	SOPPRESSO	FRAZIONAMENTO del 18/05/2011 n. 455786 .1/2011 in atti dal 18/05/2011 (protocollo n. NA0455786) presentato il 12/05/2011

La soppressione della p.lla 126 ha costituito i seguenti immobili identificati con le p.lle 1124-1125-1126:

IMMOBILE N.5 - NOLA						
foglio	plla	Qualità classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Dati derivanti da
28	1124	Noccioleto	330 mq	€ 8,52	€ 2,56	FRAZIONAMENTO del 18/05/2011 n. 455786 .1/2011 in atti dal 18/05/2011 (protocollo n. NA0455786) presentato il 12/05/2011

IMMOBILE N.6 - NOLA							
foglio	plla	sub	Categoria	classe	consistenza	rendita	
28	1125	1	C/2	2	180 mq	€ 576,37	
indirizzo		Via Masseria Provisiero snc - Piano T					

IMMOBILE N.7 - NOLA						
foglio	plla	Qualità classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Dati derivanti da
28	1126	Noccioleto	5235 mq	€ 135,18	€ 40,55	FRAZIONAMENTO del 18/05/2011 n. 455786 .1/2011 in atti dal 18/05/2011 (protocollo n. NA0455786) presentato il 12/05/2011

IMMOBILE N.8 - NOLA						
foglio	plla	Qualità classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Dati derivanti da
28	360	Noccioleto	1780 mq	€ 33,55	€ 13,79	Tabella di variazione del 07/03/2007 n. 2357 .1/2007 in atti dal 07/03/2007 (protocollo n. NA0185373) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006

IMMOBILE N.9 - NOLA						
foglio	plla	Qualità classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Dati derivanti da
28	136	Noccioleto	2363 mq	€ 61,02	€ 18,31	Impianto meccanografico del 30/06/1977

IMMOBILE N.10 - SAVIANO						
foglio	plla	Qualità classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Dati derivanti da
8	286	Noccioleto	3860 mq	€ 88,71	€ 29,90	Tabella di variazione del 07/03/2007 n. 2357 .1/2007 in atti dal 07/03/2007 (protocollo n. NA0185373) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006

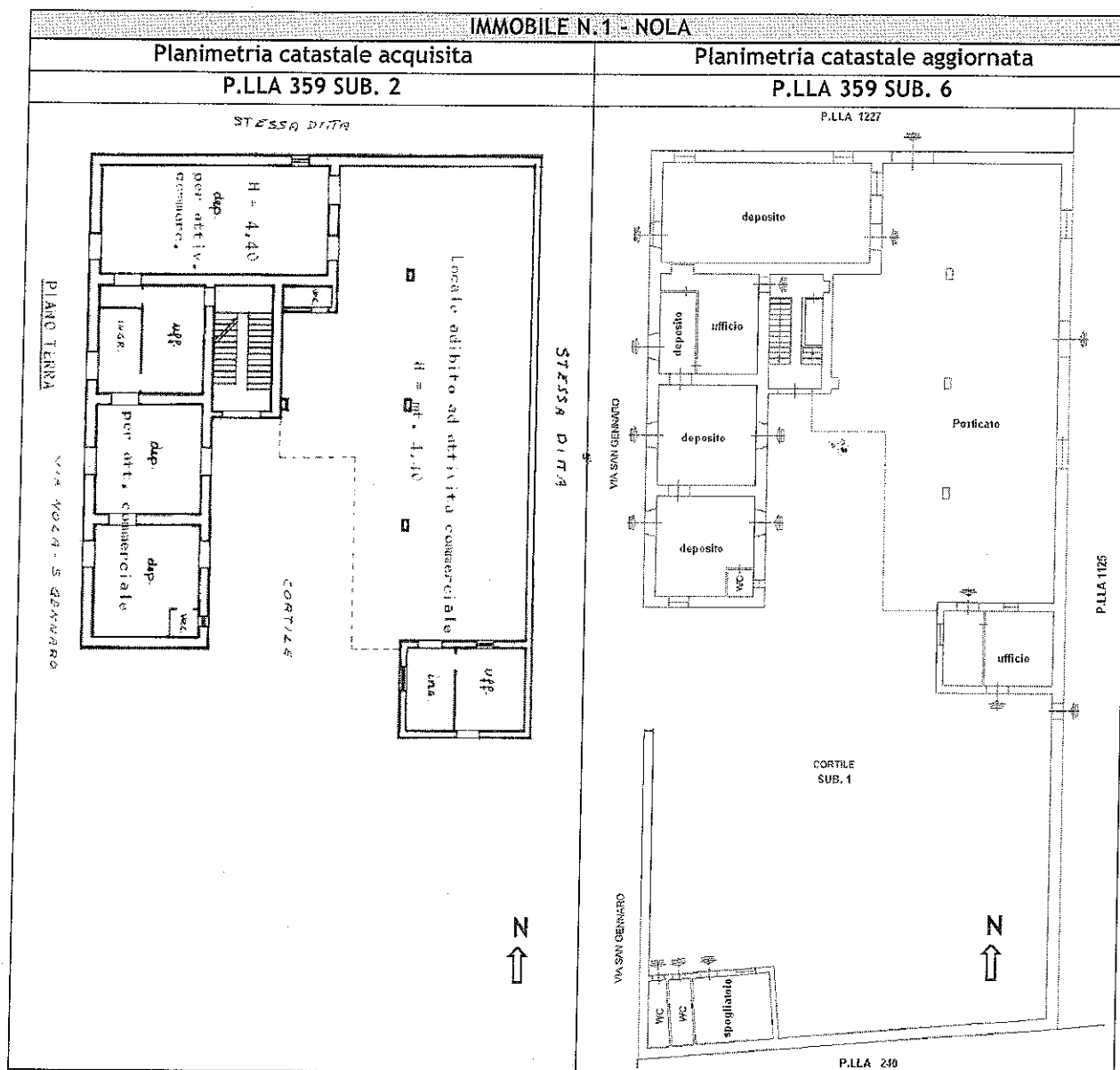
Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

IMMOBILE N.11 - SAVIANO						
foglio	plla	Qualità classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Dati derivanti da
8	330	SEM. ARB. IRR.	3750 mq	€ 78,44	€ 27,11	ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) del 16/01/1995 n . 1681 .1/1995 in atti dal 10/03/1997

Dalle indagini esperite presso gli uffici del Catasto di Napoli e dai sopralluoghi effettuati, sono state rilevate variazioni significative rispetto alle risultanze catastali, tali da richiederne l'aggiornamento.

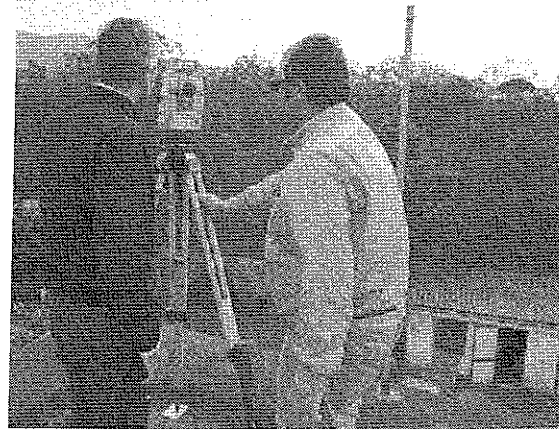
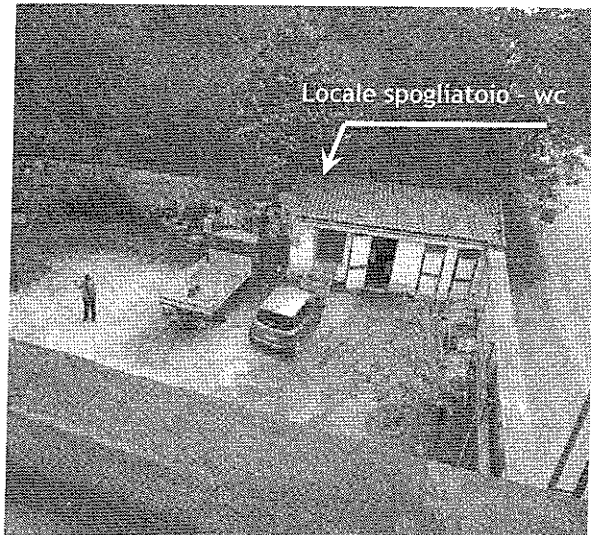
Pertanto, l'esperto, coadiuvato dall'ausiliario [REDACTED] ha provveduto ad effettuare i dovuti aggiornamenti catastali, così come da autorizzazione dell'Ill.mo Giudicante.

Nello specifico, l'esperto ha esaminato le singole irregolarità, esplicitandole graficamente mediante il confronto tra le planimetrie dello stato catastale acquisito e quelle dello stato attuale aggiornato.

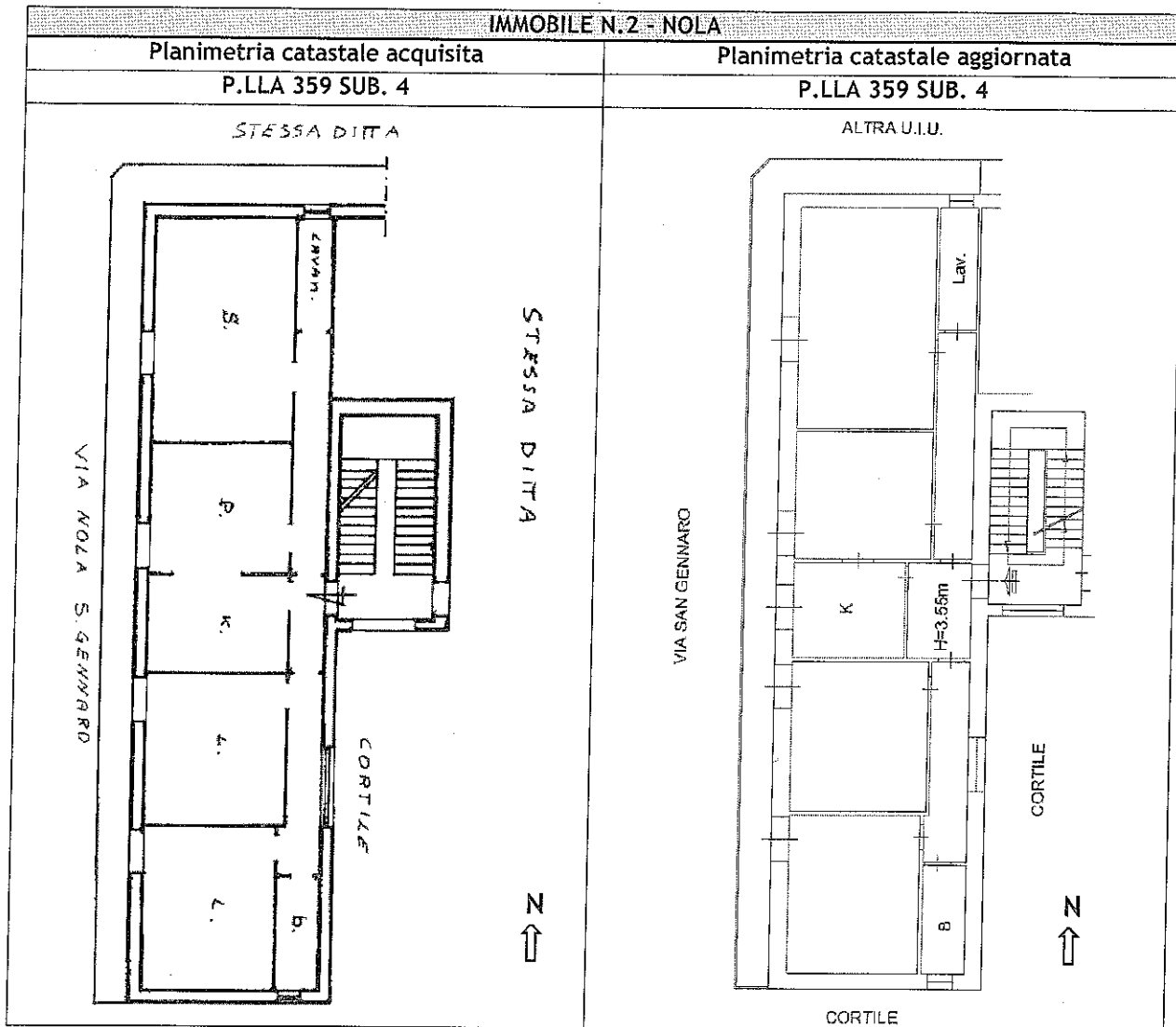


Come si evince dal confronto grafico, il piano terra, che agli atti veniva identificato con il sub. 2, è presente un ampliamento dell'unità immobiliare, infatti i locali spogliatoio - wc ubicati a sud-ovest del lotto, nonché la materializzazione delle aperture poste sul lato nord e sul lato est del porticato.

Pertanto, per tali difformità, si determinava la necessità di esecuzione di un rilievo topografico strumentale finalizzato ad accertare il posizionamento del fabbricato all'interno delle mappe catastali, con successiva redazione di tipo mappale del 10.02.2014 n.51386 e costituzione dell'attuale sub. 6, a mezzo procedura DOCFA.

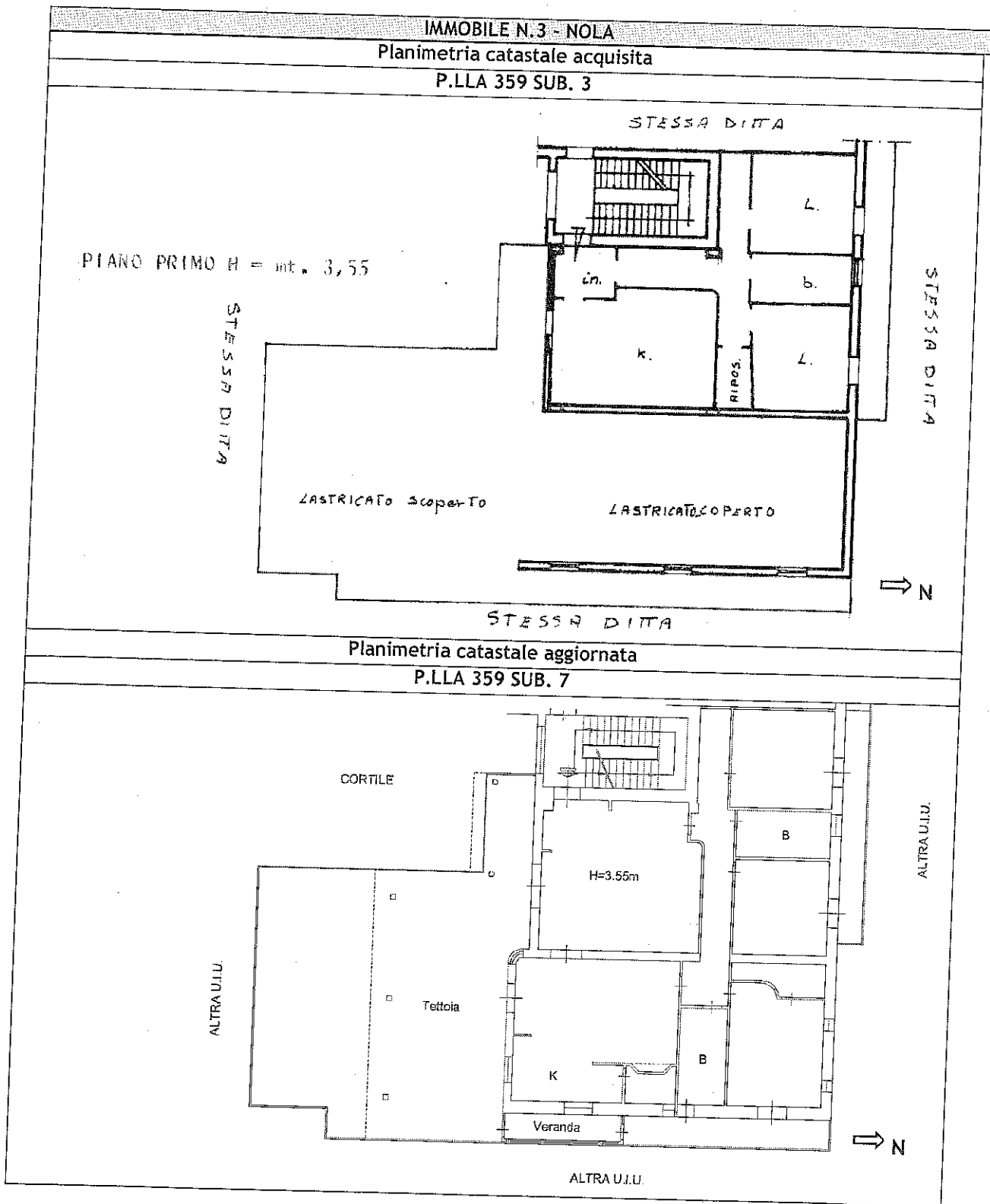


Rilievo topografico p.lla 359



L'appartamento al piano primo, identificato agli atti con il sub. 4, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente in un ampliamento interno della zona ingresso con conseguenziale riduzione dell'ambiente cucina adiacente.

Pertanto, per tali difformità, si determinava la necessità di esecuzione del nuovo accatastamento, con procedura DOCFA.



L'appartamento al piano primo, identificato agli atti con p.lla 359 sub. 3, presenta un ampliamento dell'unità abitativa in virtù della chiusura lato sud del lastricato coperto e della parziale copertura del lastricato scoperto con realizzazione di una tettoia in legno, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
 Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

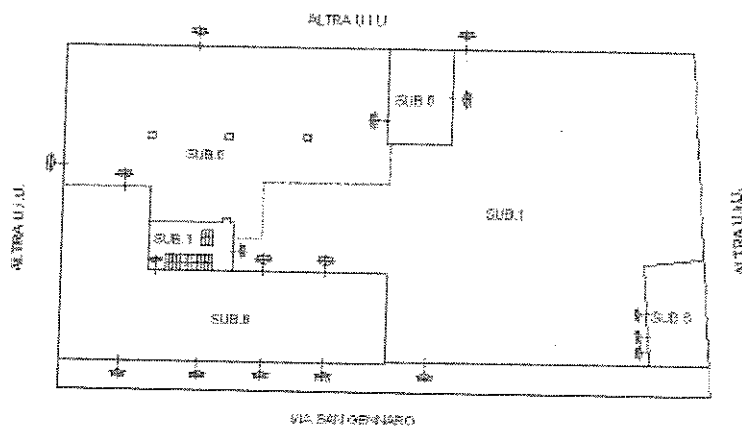
Pertanto, per tali difformità, si determinava la necessità di esecuzione del nuovo accatastamento, con procedura DOCFA, con la costituzione dell'attuale sub. 7.



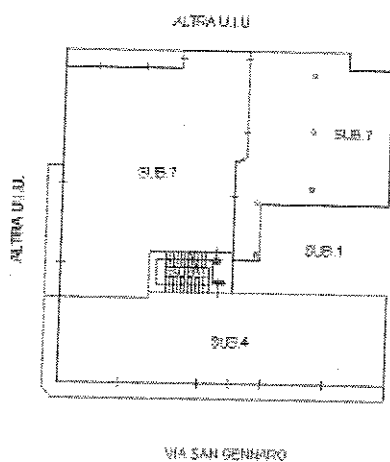
Per quanto concerne l'area cortilizia e la scala del fabbricato, si è provveduto alla costituzione dei beni comuni non censibili, identificando il mancante sub. 1, così come da elaborato planimetrico mancante e relativo elenco immobili della p.lla 359, come di seguito riportato.

ELABORATO PLAMINETRICO - P.LLA 359

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO

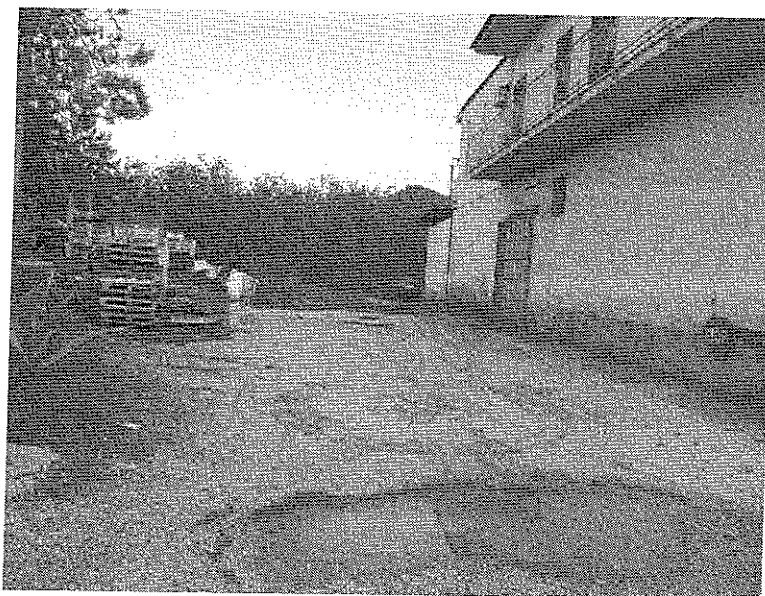


ELENCO IMMOBILI - P.LLA 359

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
NOLA			28	359			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA SAN GENNARO	195	S1-T1			CORTILE E SCALA - BCNC	
4	VIA SAN GENNARO	195	1		002	ABITAZIONE IN VILLINO	
5	VIA SAN GENNARO	195	S1			DEPOSITO	
6	VIA SAN GENNARO	195	T			DEPOSITO	
7	VIA SAN GENNARO	195	1		001	ABITAZIONE IN VILLINO	

IMMOBILE N.5 - NOLA	
Estratto di mappa acquisito	Estratto di mappa aggiornato
P.LLA 1124	P.LLA 1227 SUB. 1

La p.lla 1124, che è stata generata dal frazionamento della ex p.lla 126 in data 18.05.2011 e classificata come terreno di coltura nocchieleto, allo stato si presenta come un'area scoperta utilizzata per il transito e la sosta degli automezzi.

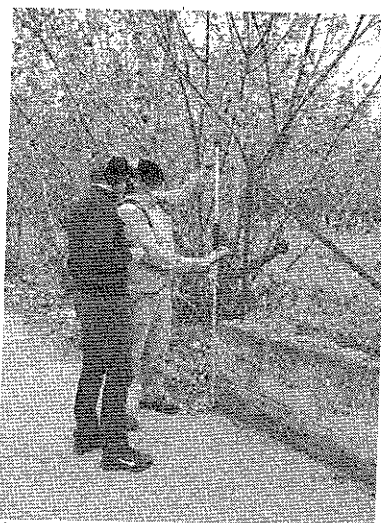
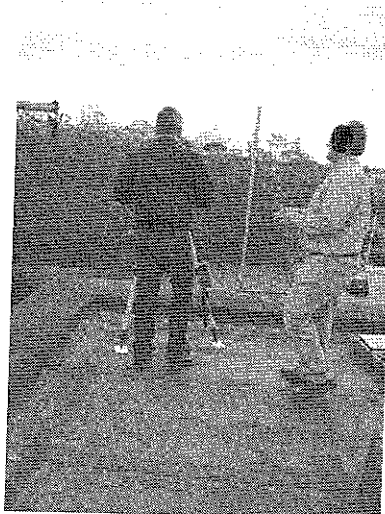
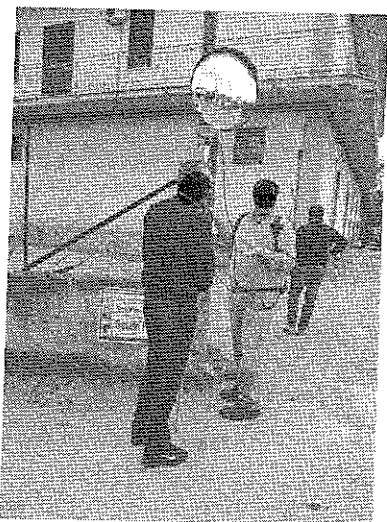


Pertanto l'esperto ha provveduto ad eseguire un rilievo topografico strumentale finalizzato ad accertare il posizionamento dell'immobile alle mappe catastali, con successiva redazione di tipo mappale del 10.02.2014 n.51386 e costituzione, con inserimento al catasto terreni della attuale particella 1227 tra le aree di enti urbani e promiscui, provvedendo altresì alla costituzione dell'area urbana, in catasto fabbricati, con il seguente identificativo f. 28 p.lla 1227 sub. 1, a mezzo procedura DOCFA.

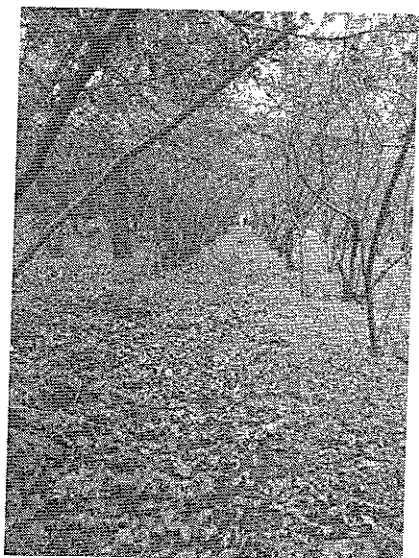
Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

Per la p.lla 136 di cui al foglio 28 del Comune di Nola e per le p.lle 286 e 330, di cui al foglio 8 del Comune di Saviano, che si presentavano allo stato dei luoghi con diversa coltura in atto, attualmente coltivati a noceto, l'esperto ha provveduto a produrre le relative dichiarazioni di variazione colturale al competente catasto terreni.

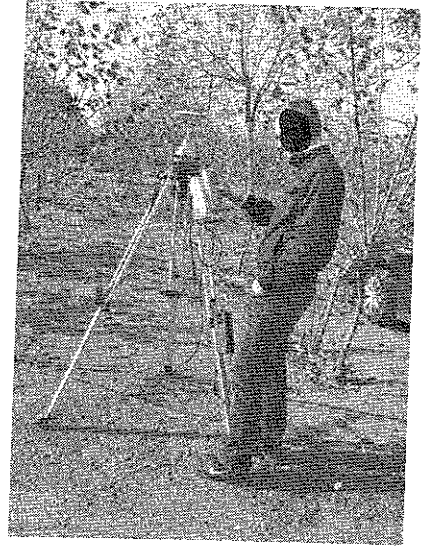
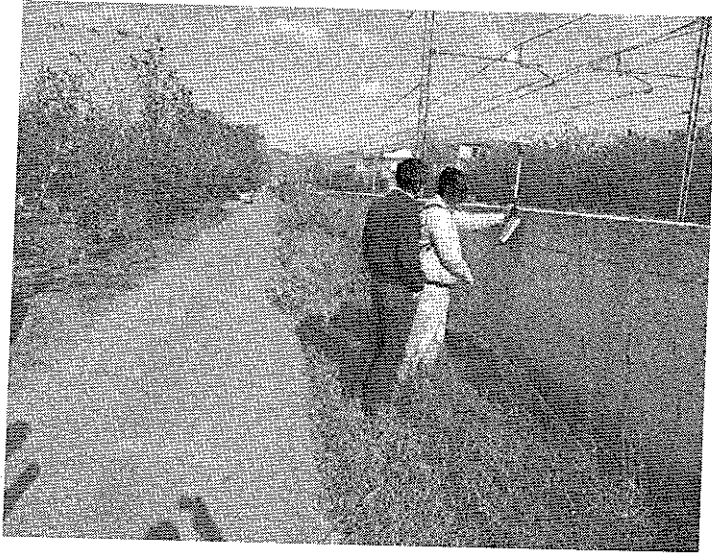
Inoltre, come accennato, è stato riscontrato che i terreni sopra descritti non erano delimitati nei confini e di conseguenza sono stati effettuati rilievi topografici con l'utilizzo di strumentazione adeguata per la verifica ed il picchettamento delle dimensioni dei lotti.



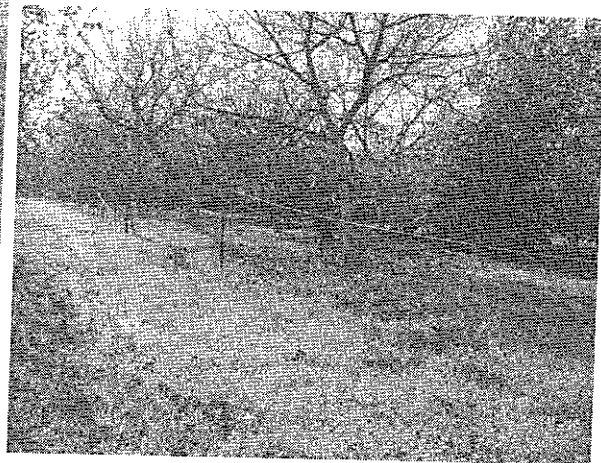
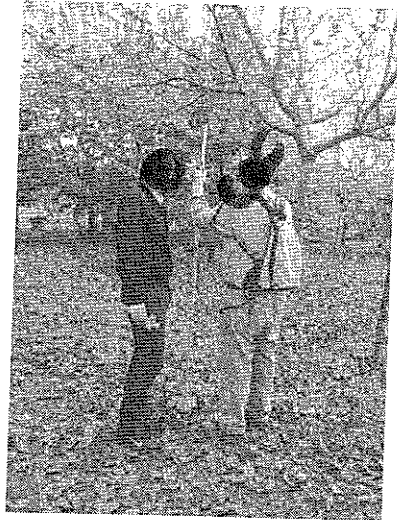
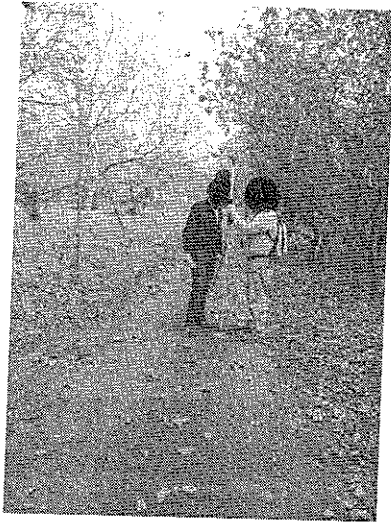
-----Rilievi topografici p.lle 359 - 1227 NOLA -----



-----Rilievi topografici p.lle 1126 - 360 NOLA -----



-----Rilievi topografici p.lla 136 NOLA-----



-----Rilievi topografici p.lla 286 - 330 SAVIANO-----

Pertanto, alla luce di quanto esposto si fornisce il seguente quadro riepilogativo:

IMMOBILE N.1 - NOLA							
foglio	plla	sub	categoria	classe	consistenza	rendita	Dati derivanti da
28	359	6	C/2	1	460 mq	€ 1.259,12	VARIAZIONE del 13/08/2014 n. 63681 .1/2014 in atti dal 13/08/2014 (protocollo n. NA0319737) AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

IMMOBILE N.2 - NOLA							
foglio	plla	sub	categoria	classe	consistenza	rendita	Dati derivanti da
28	359	4	A/7	2	6,5 vani	€ 822,46	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/08/2014 n.63687 .1/2014 in atti dal 13/08/2014 (protocollo n. NA0319735)

IMMOBILE N.3 - NOLA							
foglio	plla	sub	categoria	classe	consistenza	rendita	Dati derivanti da
28	359	7	A/7	3	14,5 vani	€ 2.171,70	VARIAZIONE del 13/08/2014 n. 63683 .1/2014 in atti dal 13/08/2014 (protocollo n. NA0319736) AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

IMMOBILE N.4 - NOLA							
foglio	plla	sub	categoria	classe	consistenza	rendita	Dati derivanti da
28	359	5	C/2	4	30 mq	€ 133,25	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

IMMOBILE N.5 - NOLA							
foglio	plla	sub	categoria	Superficie	Rendita	Dati derivanti da	
28	1227	1	Area urbana	330 mq	€ 0,00	COSTITUZIONE del 13/08/2014 n. 3880 .1/2014 in atti dal 13/08/2014 (protocollo n. NA0319727)	

IMMOBILE N.6 - NOLA							
foglio	plla	sub	categoria	classe	consistenza	rendita	Dati derivanti da
28	1125	1	C/2	2	180 mq	€ 576,37	FRAZIONAMENTO del 18/05/2011 n. 455786 .1/2011 in atti dal 18/05/2011 (protocollo n. NA0455786) presentato il 12/05/2011

IMMOBILE N.7 - NOLA							
foglio	plla	Qualità classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Dati derivanti da	
28	1126	Nocchieleto	5235 mq	€ 135,18	€ 40,55	FRAZIONAMENTO del 18/05/2011 n. 455786 .1/2011 in atti dal 18/05/2011 (protocollo n. NA0455786) presentato il 12/05/2011	

IMMOBILE N.8 - NOLA							
foglio	plla	Qualità classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Dati derivanti da	
28	360	Nocchieleto	1780 mq	€ 61,02	€ 18,31	Tabella di variazione del 07/03/2007 n. 1517 .1/2007 inatti dal 07/03/2007 (protocollo n. NA0183719)	

Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

IMMOBILE N.9 - NOLA						
foglio	plla	Qualità classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Dati derivanti da
28	136	Noceto	2363 mq	€ 91,53	€ 24,41	Variazione del 10/02/2014 n. 52895 .1/2014 in atti dal 10/02/2014 (protocollo n. NA0052909)

IMMOBILE N.10 - SAVIANO						
foglio	plla	Qualità classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Dati derivanti da
8	286	Noceto	3860 mq	€ 149,51	€ 39,87	Variazione del 10/02/2014 n. 52895 .1/2014 in atti dal 10/02/2014 (protocollo n. NA0052909)

IMMOBILE N.11 - SAVIANO						
foglio	plla	Qualità classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Dati derivanti da
8	330	Noceto	3750 mq	€ 145,25	€ 38,73	Variazione del 10/02/2014 n. 52895 .1/2014 in atti dal 10/02/2014 (protocollo n. NA0052909)

Infine, si sottolinea, che ai sensi del D.L. 78/2010, non sono stati corretti tutti i dati catastali, giacché tutti gli immobili staggiti, rivestono dell'indicazione della ditta solo in capo al sig.re [REDACTED] per la proprietà di 1/1.

H) LA REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Nola, in merito alla regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, è emerso che il fabbricato censito con foglio 8 p.IIa 359 è stato realizzato in parte in epoca anteriore al 1 settembre 1967 ed in parte in assenza di titolo abilitativo.

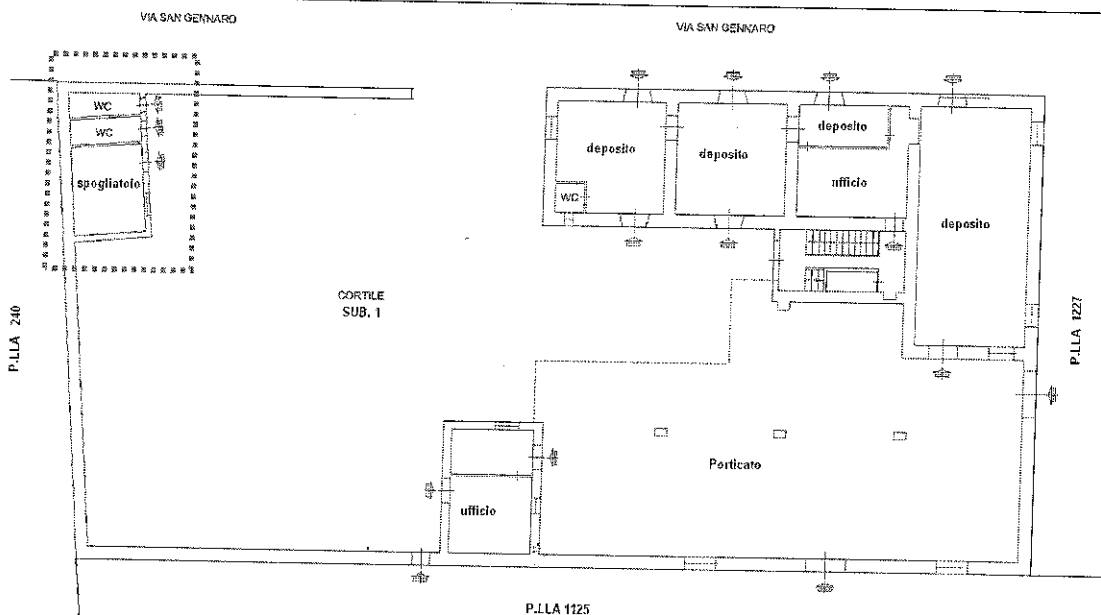
Difatti, per le opere abusive, è stata richiesta istanza di consono edilizio, ai sensi della L. 47/85, che si è perfezionata mediante il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria n. 112 del 19 ottobre 2010 a favore del sig.re [REDACTED] per "la realizzazione di un fabbricato composto da parte di piano interrato adibito a cantina, piano terra a deposito ed uffici per attività commerciale e piano primo da nr.2 abitazioni".

Dal confronto tra lo stato di fatto delle unità immobiliari e il contenuto degli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo, sono state rilevate alcune difformità rispetto al progetto autorizzato, come dimostrato le seguenti e relative rappresentazioni grafiche di confronto, e costituenti in:

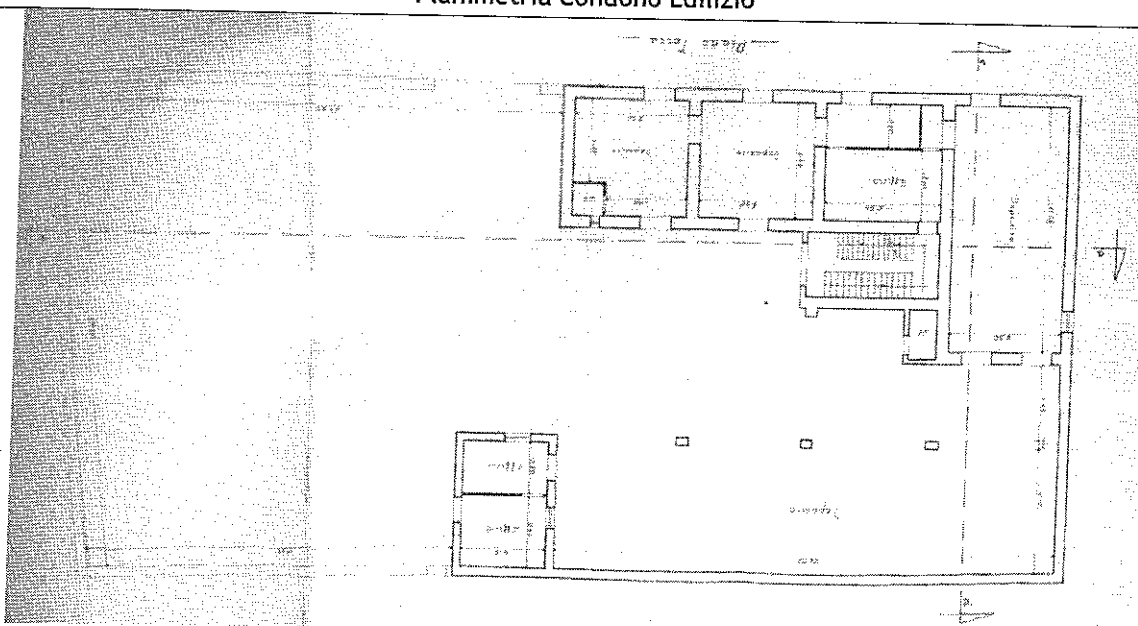
- Realizzazione al piano terra (immobile n.1) del blocco edilizio adibito a spogliatoio - wc;
- Diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile n.2, al piano primo, in virtù dell'allargamento dell'ingresso e contestuale riduzione dell'ambiente cucina ad essa comunicante;
- Chiusura del lastrico coperto con conseguente aumento della superficie utile e volumetria dell'immobile n.3, al piano primo, oltre alla realizzazione di una tettoia in legno ed un veranda, a parziale copertura del lastrico scoperto, con diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla porzione di unità abitativa legittima.

IMMOBILE N. 1 - PIANO TERRA

Planimetria STATO di FATTO

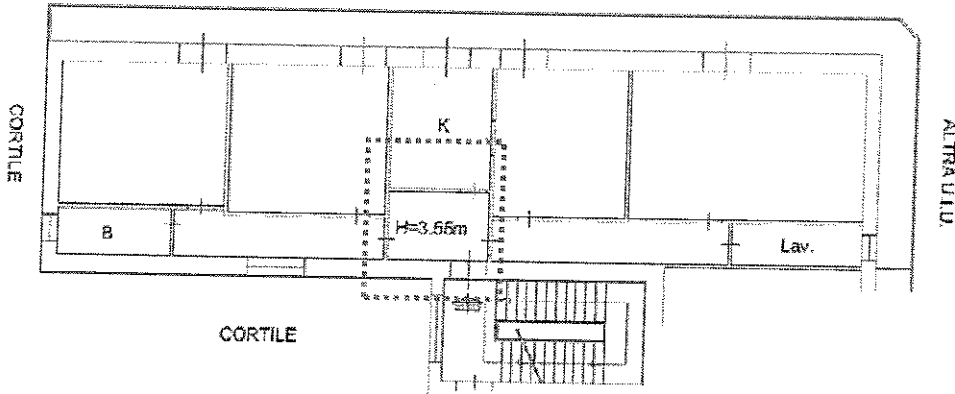


Planimetria Condono Edilizio

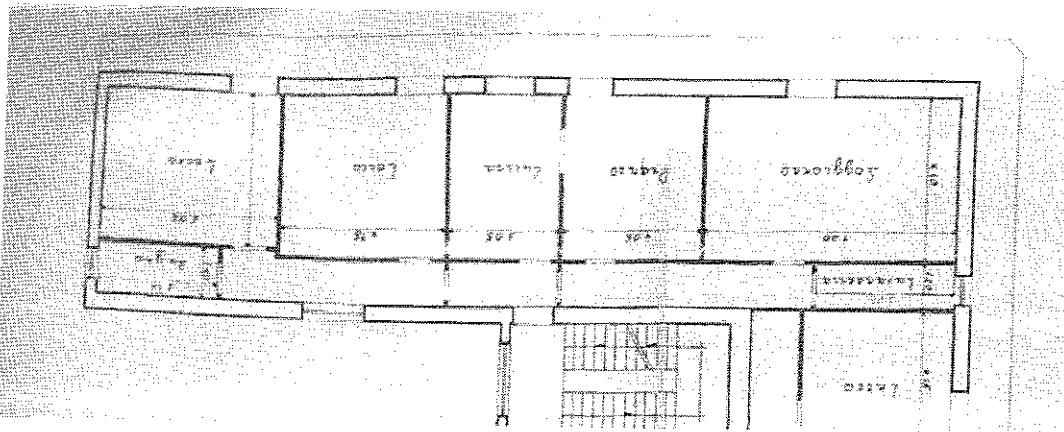


IMMOBILE N. 2 - PIANO PRIMO
Planimetria STATO di FATTO

VIA SAN GENNARO

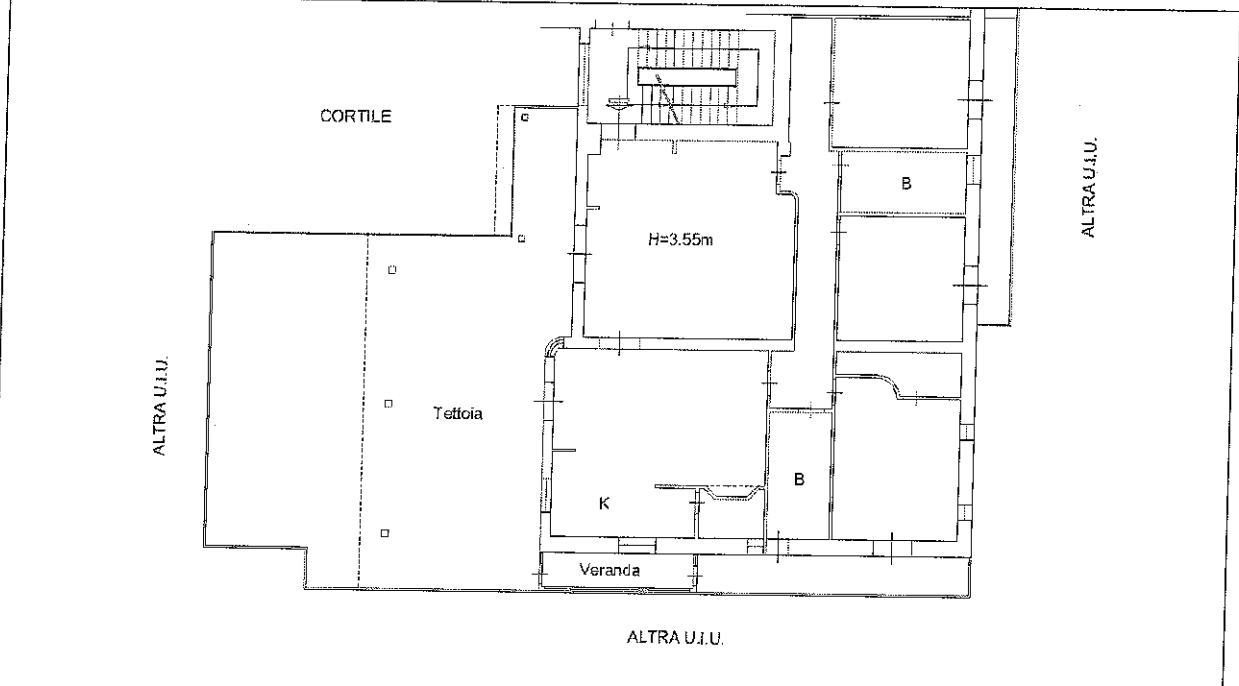


Planimetria Condono Edilizio

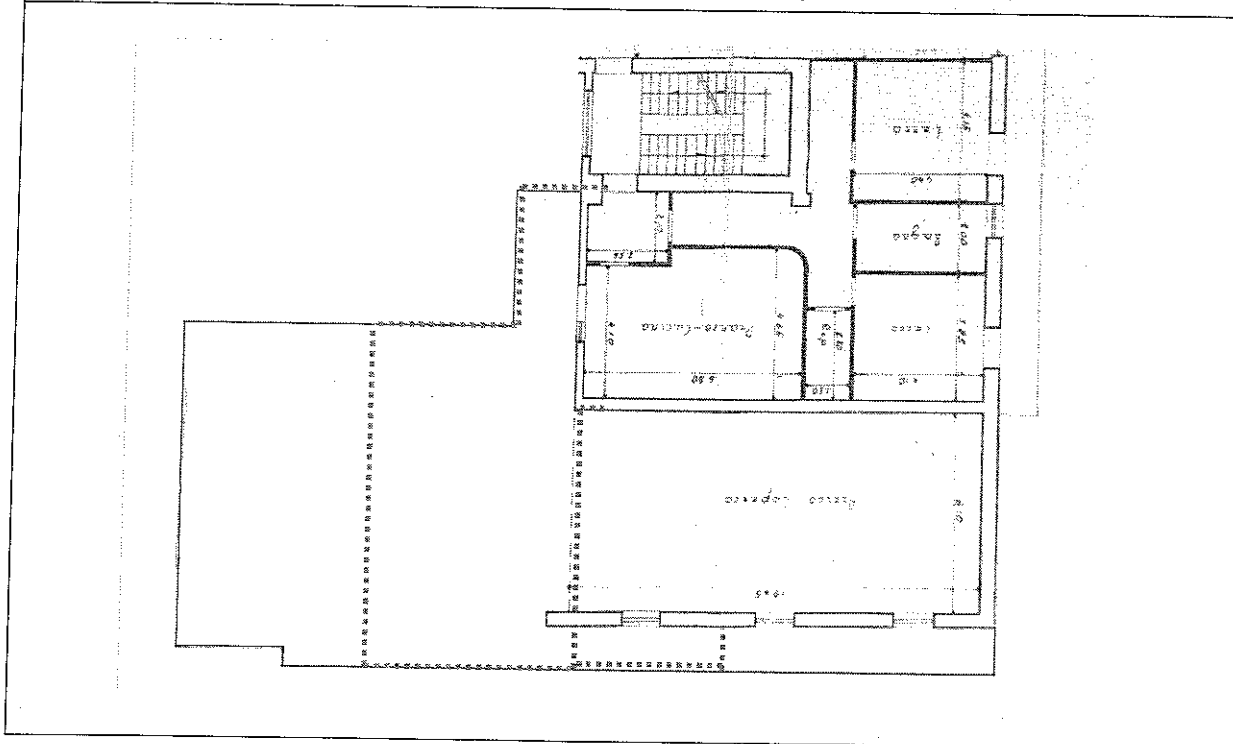


IMMOBILE N. 3 - PIANO PRIMO

Planimetria STATO di FATTO



Planimetria Condono Edilizio



Per tutte le difformità indicate, non trova applicazione il combinato dell'art. 40⁽¹⁾ comma 6 e dell' art. 17⁽²⁾ comma 5 della legge n. 47/85, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o si procede sono datate tutte posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio.

1. *L.47/85 art. 40. Mancata presentazione dell'istanza - comma 6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*
2. *L.47/85 art. 17 (art. 46 DPR 380/01). Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 - comma 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 13 della presente legge, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.*

Mentre, le stesse possono essere sanate, a diverso titolo, come interventi edilizi previsti dal D.P.R. 380/01, nello specifico, per lo più, attraverso accertamento di conformità e/o S.C.I.A di ripristino dello stato liceo.

Si rileva altresì, che il suddetto fabbricato che contiene le unità esaminate ed i terreni precedentemente elencati, ricadono nella zonizzazione del territorio comunale E-Agricola del Piano Regolatore Generale del Comune di Nola, approvato dall'Amministrazione Provinciale in data 07.06.1995, così come da certificato di destinazione urbanistica n. 205 del 12.05.2014 allegato.

Nel merito della particella ex 1124 del foglio 28 del Comune di Nola, attuale 1227, e delle contigue particelle 1125 e 1126, oggetto di frazionamento n. 455786 del 18/05/2011, eseguito in epoca successiva al pignoramento, codesto esperto rileva l'esecuzione di un aggiornamento catastale, con dichiarazione di omesso deposito alla casa comunale, per motivazioni di successione tra coniugi e parenti in linea retta.

A tal riguardo, a giudizio dello scrivente, si rileva che, non essendo intervenuta alcuna legittimazione con atto pubblico, debba determinarsi l'annullamento dell'indicato frazionamento, con conseguente ripristino della particella ex 126, al fine di confutare la possibile lottizzazione abusiva, tra l'altro amplificata dall'edificazione di un deposito e mutamenti dello stato dei luoghi delle particelle, non consentiti in zona agricola e quindi non sanabili.

(Ne discende che il lotto di vendita, sarà quello che ripristinerà le condizioni di liceità).

Infine, per i terreni di cui alle p.lle 286 e 330 del f. 8 del Comune di Saviano si rileva l'appartenenza alla zona E2 seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed oliveti del Piano Regolatore Generale vigente dal 13.02.2006, giusto D.P.A.P. n. 1509 del 15.12.2005.

I) IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che i beni oggetto di esecuzione sono divisibili in n. 8 (otto) LOTTI DI VENDITA, così contrassegnati :

LOTTO	Descrizione	Comune	Identificazione Catastale	Parti comuni	Consistenza [m ²]		
1	Complesso commerciale adibito ad attività ortofrutticola	Nola	f.28 p.lla 359 sub.6	f.28 p.lla 359 sub. 1 (area cortilizia)	562,00		
2	Appartamento al piano primo (interno 1)	Nola	f.28 p.lla 359 sub.4	f.28 p.lla 359 sub. 1 (area cortilizia) + 50% di f.28 p.lla 359 sub 5 (cantina)	App.	Cant.	TOT.
					173,00	15,00	188,00
3	Appartamento sito al piano primo (interno 2)	Nola	f.28 p.lla 359 sub.7	f.28 p.lla 359 sub. 1 (area cortilizia) + 50% di f.28 p.lla 359 sub 5 (cantina)	App.	Cant.	TOT.
					238,00	15,00	253,00
4	Deposito ubicato al piano terra	Nola	f.28 p.lla 1125 sub. 1 (ex p.lla 126)		180,00 + 163,00 di area scoperta		5908,00
	Terreno coltivato a nocciolo	Nola	f.28 p.lla 1126 (ex p.lla 126)		5235,00		
	Area urbana	Nola	f.28 p.lla 1227 sub. 1 (ex p.lla 126)		330,00		
5	Terreno coltivato a nocciolo	Nola	f.28 p.lla 360		1780,00		
6	Terreno coltivato a noceto	Nola	f.28 p.lla 136		2363,00		
7	Terreno coltivato a noceto	Saviano	f.8 p.lla 286		3860,00		
8	Terreno coltivato a noceto	Saviano	f.8 p.lla 330		3750,00		

J) LA VALUTAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

La valutazione dei singoli lotti di vendita è data dalla differenza tra il valore venale del singolo lotto, inteso come il più probabile valore di mercato, adeguato alle condizioni oggettive dell'immobile, detratti i costi necessari per garantirne la vendibilità.

VALORE DI MERCATO

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato dei lotti di vendita è quello di comparazione diretta o stima sintetica, che ha il pregio di comportare l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale fondato sull'analisi dei quattro distinti gruppi di caratteristiche per ciascun immobile: di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive.

Il problema della determinazione del valore si presenta pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari simili a quelle in esame. Il perimetro del mercato elementare omogeneo che in questo modo viene ad essere tracciato, comprenderà un gruppo più o meno ampio di edifici di tipologia e di età spesso assai diverse, ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti delle caratteristiche di localizzazione.

Una volta identificato il perimetro del mercato elementare omogeneo, si può procedere alla ricerca dei dati di riferimento.

Per la determinazione dei prezzi di vendita, sono stati interpellati notai, mediatori, uffici finanziari, agenzie specializzate, nonché consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Da tali ricerche si è pervenuti alla stima del valore di mercato unitario medio per immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, in condizioni di normale manutenzione, che di seguito si riportano:

TABELLA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO		
LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE	€/m ²
1	Complesso commerciale	500,00
2	Appartamento int. 1	1300,00
3	Appartamento int. 2	1300,00
4	Deposito	300,00
	Terreno a nocchieleto	25,00
	Area urbana	50,00
5	Terreno a nocchieleto	25,00
6	Terreno a noceto	35,00
7	Terreno a noceto	30,00
8	Terreno a noceto	30,00

A partire da tale valore medio, bisogna poi applicare opportuni parametri di valutazione che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, al

Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

fine di adeguare il valore cui si è pervenuti a quello proprio dei beni oggetto di stima, così da determinare il più probabile valore di mercato.

Nel caso specifico, dalla descrizione dello stato dei luoghi e dalla documentazione fotografica allegata, appare evidente che le condizioni manutentive esterne dell'intero manufatto edilizio, di cui fanno parte i LOTTI n.1, 2 e 3, debbano incidere negativamente, soprattutto per l'assenza degli intonaci al piano terra-porticato e per le condizioni della cantinola.

Tale condizione sfavorevole si traduce in una riduzione del valore unitario che tenga conto del costo medio necessario per ripristinare le condizioni di normale godibilità del bene e precisamente nei costi di:

- Ripristino della finitura esterna delle facciate e dei balconi al piano primo e realizzazione dell'intonaco al piano terra-porticato ed alla cantinola;
- Adeguamento degli impianti.

Tale riduzione può stimarsi nell'ordine di 100 €/m², per cui si ha, per il:

$$\text{LOTTO 1} = 400,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{LOTTO 2} = 1.200,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{LOTTO 3} = 1.200,00 \text{ €/m}^2$$

Per quanto riguarda i terreni, non si rilevano particolari peculiarità aggiuntive e/o deprezzative, per cui si confermano le quantificazioni dei valori unitari medi.

Pertanto, definita S_c la superficie commerciale, V_u il valore di mercato unitario, e con V_m il più probabile valore di mercato dello i -esimo lotto di vendita, si ha:

$$V_m (\text{€}) = S_c (\text{m}^2) \times V_u (\text{€/m}^2)$$

Per il calcolo della superficie commerciale dei fabbricati, si è fatto riferimento al metro quadro di superficie catastale, così come indicato all'art. 3 del DPR 138/1998³⁾ *Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.*

3. Art. 3. DPR 138/1998 - Determinazione dell'unità di consistenza- comma 1. L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale. I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C al presente regolamento. Comma 2. Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie.

Parimenti, per la superficie di commerciale dei terreni, si conferma la superficie catastale.

Per cui, il più probabile valore di mercato dei lotti di vendita può stimarsi come segue:

LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE	€/m ²	Superficie C. [m ²]	VALORE DI MERCATO [€]
1	Complesso commerciale	400,00	562,00	224.800,00
2	Appartamento int. 1	1200,00	177,00	212.400,00
3	Appartamento int. 2	1200,00	242,00	290.400,00
4	Deposito	300,00	180,00	54.000,00
	Terreno a noccioleto	25,00	5235,00	130.875,00
	Area urbana	50,00	330,00	16.500,00
5	Terreno a noccioleto	25,00	1780,00	44.500,00
6	Terreno a noceto	35,00	2363,00	82.705,00
7	Terreno a noceto	30,00	3860,00	115.800,00
8	Terreno a noceto	30,00	3750,00	112.500,00
TOTALE				1.284.480,00

COSTI PER IL RIPRISTINO DELLE CONDIZIONI DI LICEITÀ URBANISTICA

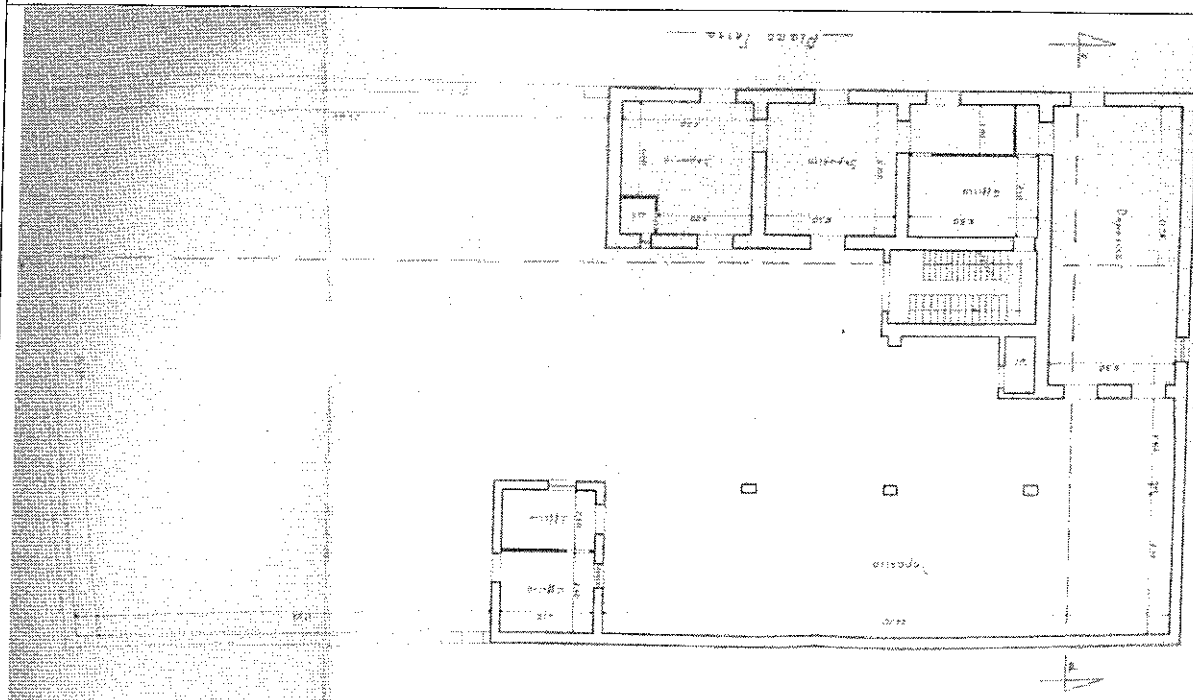
Come più volte rimarcato, lo stato dei luoghi degli immobili identificati con LOTTO n.1, n.2, n.3 e N.4 non rappresentano lo stato di liceità rispetto al quale poter alienare gli immobili, per la presenza di opere abusive.

Tali abusi, come accennato, sono sanabili mediante interventi previsti dal D.P.R. 380/01, finalizzati alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dello stato dei luoghi, con il ripristino dello stato liceo ove necessario.

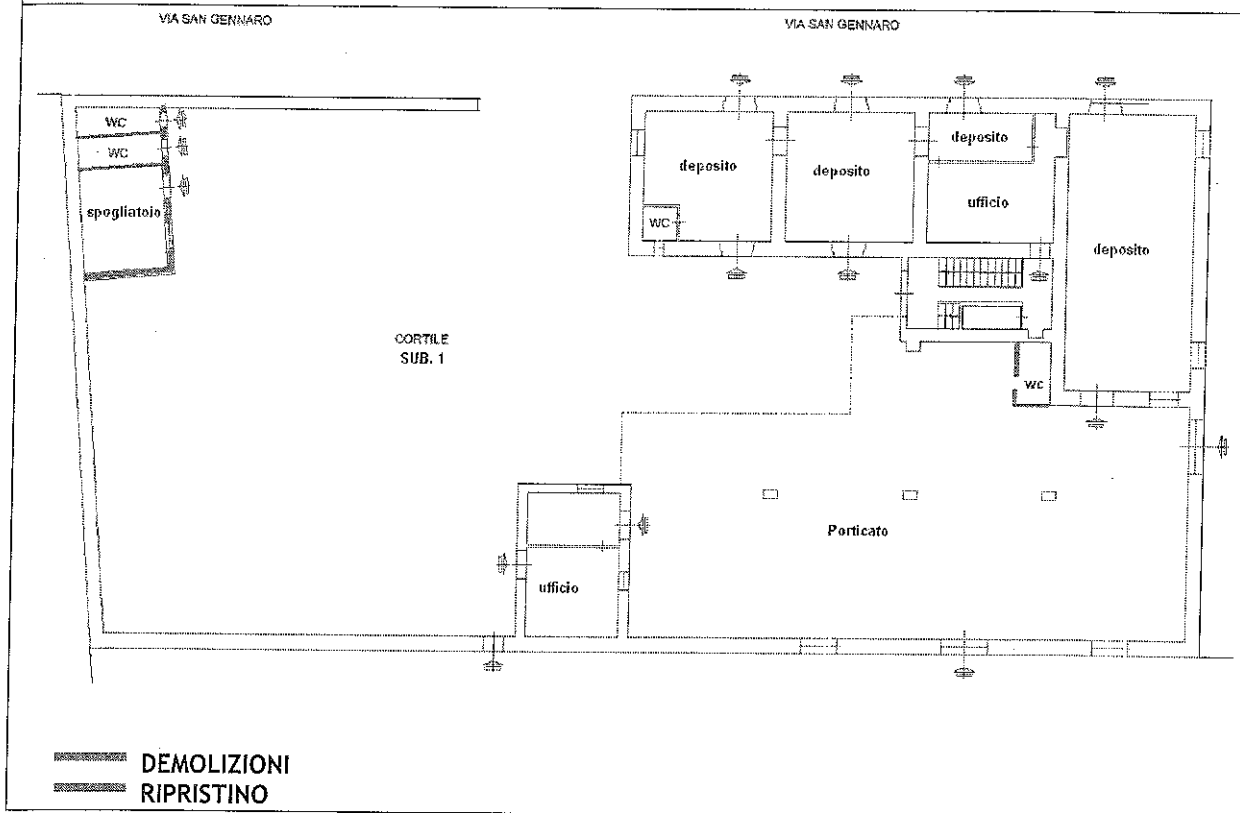
In merito ai LOTTI n.1, n.2 e n.3, attraverso il confronto grafico dello stato dei luoghi rilevato con il grafico del permesso di costruire in sanatoria è possibile evidenziare le seguenti opere a farsi.

LOTTO n.1 - Complesso commerciale - PIANO TERRA

Permesso di costruire in sanatoria n.112 del 19.10.2010



Stato dei luoghi rilevato



Dal confronto effettuato, si ritengono necessarie le seguenti categorie di lavoro di legittimità, relativamente al LOTTO n.1:

- Demolizione blocco edilizio adibito a spogliatoio - wc, comprensivo dell'utilizzo di mezzi d'opera adeguati e del trasporto a rifiuto del materiale di risulta;
- Ripristino wc posto a ridosso del vano scale, comprensivo degli elementi igienici e dei relativi impianti.

Per quanto concerne le aperture realizzate ai lati nord ed est del fabbricato, esse sono sanabili mediante acquisizione dell'opportuno titolo edilizio.

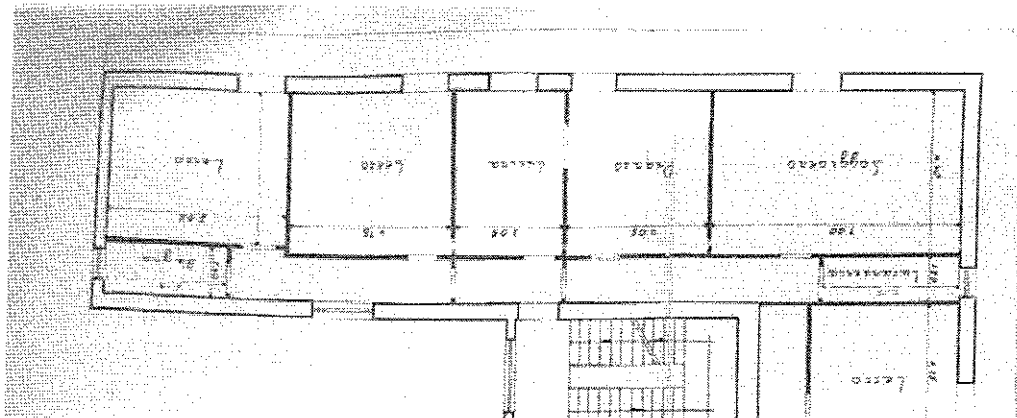
Pertanto, il sottoscritto, avvalendosi di specifiche ricerche di mercato per lavori simili, rispetto alla necessità di acquisizione d'idoneo titolo edilizio, ovvero attraverso l'ottenimento dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 al competente ufficio comunale, finalizzato al ripristino dello stato liceo e della sanatoria delle aperture lungo il lati nord ed est del fabbricato, in relazione all'essenziali spese tecniche occorrenti, ed alle spese comunali e catastali da effettuarsi, è giunto alla determinazione dei seguenti costi:

- per lavori edili: € 6.000,00;
- per spese tecniche, titolo abilitante e catastali: € 6.000,00.

In definitiva, i costi per il ripristino delle condizioni di liceità del LOTTO n.1 sono pari ad € 12.000,00.

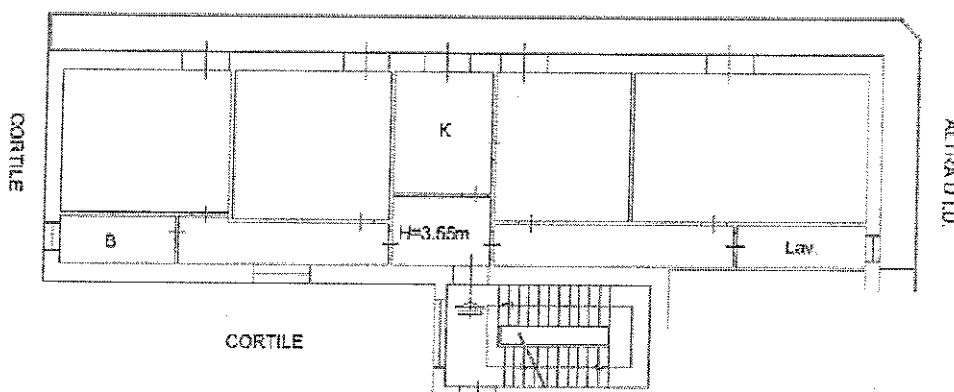
LOTTO N. 2 - APPARTAMENTO - INT. 1

Permesso di costruire in sanatoria n.112 del 19.10.2010



Stato dei luoghi rilevato

VIA SAN GENNARO



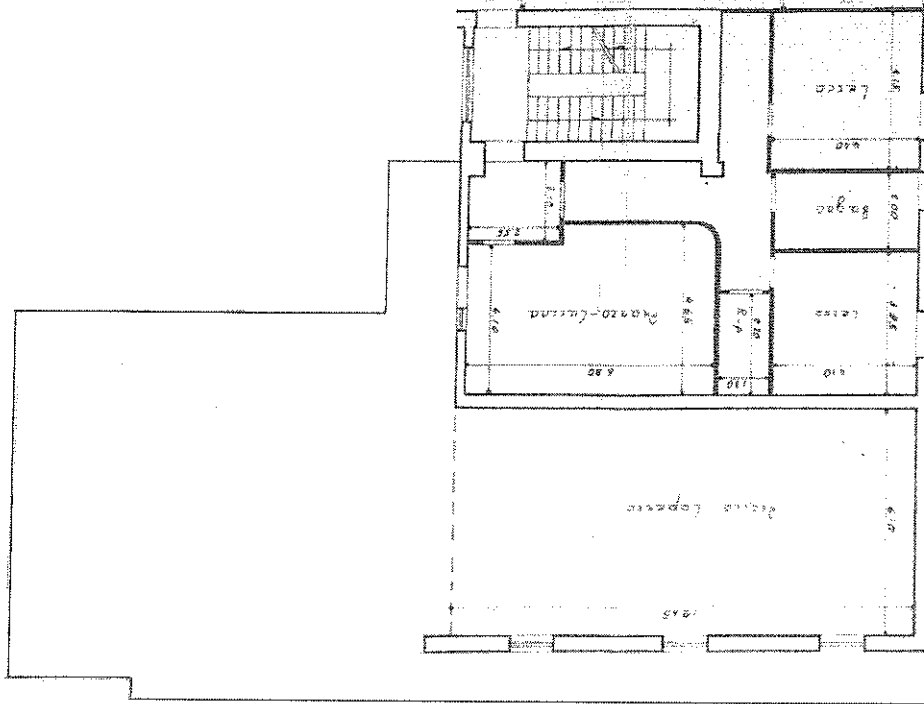
Dal confronto effettuato, non si ritengono necessarie opere edili di legittimità, relativamente al LOTTO n.2, essendo necessario l'ottenimento dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 al competente ufficio comunale, finalizzato alla sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni, della zona cucina-ingresso dell'unità immobiliare, in relazione all'essenziali spese tecniche occorrenti, ed alle spese comunali da effettuarsi, è giunto alla determinazione dei seguenti costi:

- per lavori edili: € 0,00;
- per spese tecniche, titolo abilitante e catastali: € 4.000,00.

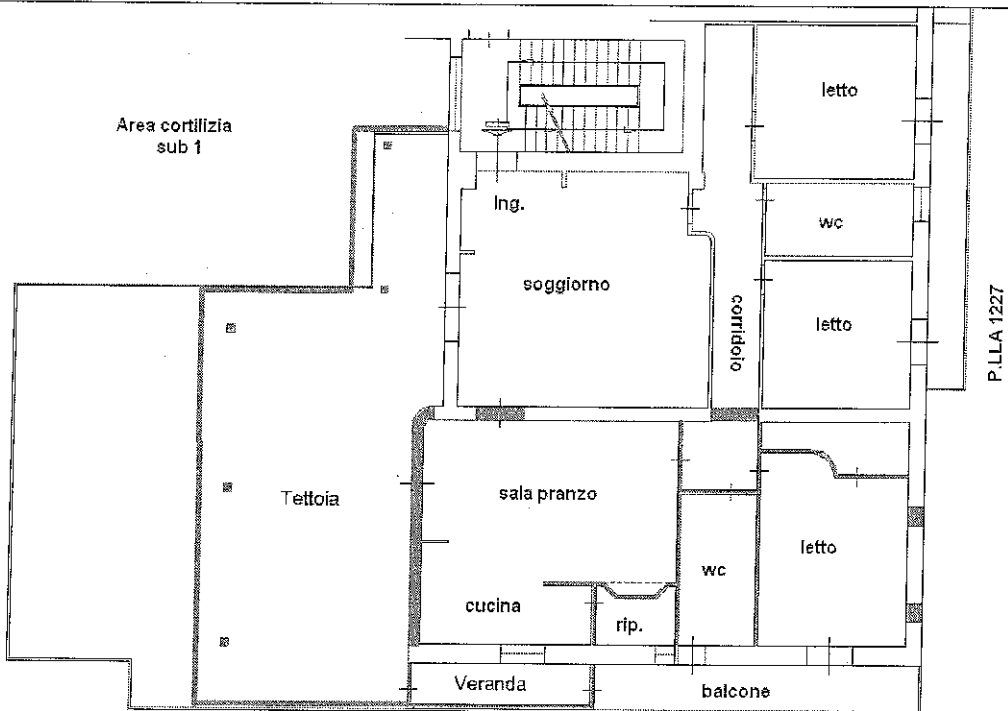
In definitiva, i costi per il ripristino delle condizioni di liceità del LOTTO n.2 sono pari ad € 4.000,00.

LOTTO n.3 - APPARTAMENTO - INT.2

Permesso di costruire in sanatoria n.112 del 19.10.2010



Stato dei luoghi rilevato



P.LLA 1125

P.LLA 1227

DEMOLIZIONI
RIPRISTINO

Dal confronto effettuato, si ritengono necessarie le seguenti categorie di lavoro di legittimità, relativamente al LOTTO n.3:

- Demolizione delle opere esistenti relative agli ambienti cucina, sala pranzo, ripostiglio, bagno e camera da letto con cabina armadio, il tutto finalizzato al ripristino del lastrico coperto (come previsto da titolo abilitativo), comprensivo degli oneri di trasporto a rifiuto del materiale di risulta;
- Demolizione della tettoia in legno, a parziale copertura del terrazzo, e della veranda, il tutto finalizzato al ripristino del lastrico (come previsto da titolo abilitativo) comprensivo degli oneri di trasporto a rifiuto del materiale di risulta;
- Ripristino vani porta e finestra.

Pertanto, il sottoscritto, avvalendosi di specifiche ricerche di mercato per lavori similari, rispetto alla necessità di acquisizione d'idoneo titolo edilizio, ovvero attraverso l'ottenimento dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 al competente ufficio comunale, finalizzato al ripristino dello stato liceo e della sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni, in relazione all'essenziali spese tecniche occorrenti, ed alle spese comunali e catastali da effettuarsi, è giunto alla determinazione dei seguenti costi:

- per lavori edili: € 10.000,00;
- per spese tecniche, titolo abilitante e catastali: € 4.000,00.

In definitiva, i costi per il ripristino delle condizioni di liceità del LOTTO n.3 sono pari ad € 14.000,00.

Infine, in merito al LOTTO n.4, costituito dall'area urbana di 330 mq, dal deposito di 180 mq e da un appezzamento di terreno coltivato a nocchie, si prevedono le seguenti categorie di lavoro al fine di ripristinare l'originaria consistenza della particella 126:

- Rimozione della massicciata esistente (area urbana p.lla 1227 sub.1) e contestuale trasporto a rifiuto;
- Stesura e modellazione di terreno coltivo;
- Demolizione del deposito (p.lla 1125 sub.1) costituito da struttura in ferro e lamierati e parte in muratura, compreso il trasporto a rifiuto e gli oneri della discarica.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - CORSO UMBERTO I, 425 - PALAZZO FUSCO - 80034 - MARIGLIANO (NA)
Tel./Fax 081 - 19578925 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

Pertanto, il sottoscritto, avvalendosi di specifiche ricerche di mercato per lavori simili, rispetto alla necessità di acquisizione d'idoneo titolo edilizio, ovvero attraverso l'ottenimento di S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) per il ripristino dello stato liceo al competente ufficio comunale, in relazione all'essenziali spese tecniche occorrenti, ed alle spese comunali e catastali da effettuarsi, è giunto alla determinazione dei seguenti costi:

- per lavori edili: € 15.000,00;
- per spese tecniche, titolo abilitante e catastali: € 6.000,00.

In definitiva, i costi per il ripristino delle condizioni di liceità del LOTTO n.4 sono pari ad € 21.000,00.

VALORE DI VENDITA DEI LOTTI

Alla luce di quanto esposto, va altresì puntualizzato che essendo l'interezza dei lotti, per lo più, gravati da usufrutto, e da comproprietà, codesto esperto ritiene opportuno distinguere anche il valori di tali diritti, per singolo lotto, al fine di porre in essere tutte le possibili attività per la successiva vendita.

A tale scopo, essendo il legittimato all'usufrutto in possesso di anni 87 compiuti, si avranno le seguenti espressioni:

$$V_{\text{usufrutto}} = V_{\text{vendita}} \times i \times q = V_{\text{vendita}} \times 1\% \times 15$$

$$V_{\text{nuda proprietà}} = V_{\text{vendita}} - V_{\text{usufrutto}}$$

Per cui, si ritiene congruo attribuire ai lotti di vendita i seguenti valori complessivi:

LOTTO 1

Valore di mercato del lotto 1 € 224.800,00

A detrarre i costi complessivi per il ripristino delle condizioni vendita - € 12.000,00

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO 1	€ 212.800,00
VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'	€ 180.880,00
VALORE DELL'USUFRUTTO	€ 31.920,00

LOTTO 2

Valore di mercato del lotto 2 € 212.400,00

A detrarre i costi complessivi per il ripristino delle condizioni vendita - € 4.000,00

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO 2	€ 208.400,00
VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'	€ 177.140,00
VALORE DELL'USUFRUTTO	€ 31.260,00

LOTTO 3

Valore di mercato del lotto 3 € 290.400,00

A detrarre i costi complessivi per il ripristino delle condizioni vendita - € 14.000,00

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO 3	€ 276.400,00
VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'	€ 234.940,00
VALORE DELL'USUFRUTTO	€ 41.460,00

LOTTO 4

Valore di mercato del lotto 4 € 201.375,00

A detrarre i costi complessivi per il ripristino delle condizioni vendita - € 21.000,00

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO 4	€ 180.375,00
VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'	€ 153.318,75
VALORE DELL'USUFRUTTO	€ 27.056,25

LOTTO 5

Valore di mercato del lotto 5 € 44.500,00

A detrarre i costi complessivi per il ripristino delle condizioni vendita - € 0,00

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO 5	€ 44.500,00
VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'	€ 37.825,00
VALORE DELL'USUFRUTTO	€ 6.675,00

LOTTO 6

Valore di mercato del lotto 6 € 82.705,00

A detrarre i costi complessivi per il ripristino delle condizioni vendita - € 0,00

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO 6	€ 82.705,00
VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'	€ 70.299,25
VALORE DELL'USUFRUTTO	€ 12.405,75

LOTTO 7

Valore di mercato del lotto 7 € 115.800,00

A detrarre i costi complessivi per il ripristino delle condizioni vendita - € 0,00

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO 7	€ 115.800,00
VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'	€ 98.430,00
VALORE DELL'USUFRUTTO	€ 17.370,00

LOTTO 8

Valore di mercato del lotto 8 € 112.500,00

A detrarre i costi complessivi per il ripristino delle condizioni vendita - € 0,00

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO 8	€ 112.500,00
VALORE DELLA COMPROMIETA'	€ 56.250,00

5. CONCLUSIONI

Nel riassumere i risultati a cui sono giunto, attraverso le schede che seguono, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Marigliano (NA), li 24 Novembre 2014

L'ESPERTO DELLA STIMA

Dott. Ing. Antonio SALZANO



Sono allegati alla presente:

- Comunicazioni, istanze e ricevute postali;
- Verbali delle operazioni peritali ed allegato tecnico di rilievo;
- Atti urbanistici:
 - Copia conforme all'originale del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 112/2010, non allegato grafico;
 - Certificato di destinazione urbanistica n. 205 del 12/05/2014, rilasciato dal Comune di Nola;
 - Certificato di destinazione urbanistica prot. 4837/2014 del 24/04/2014, rilasciato dal Comune di Saviano.
- Atti catastali:
 - Acquisizione (Ottobre 2012): estratto di mappa catastale, elenco immobili, visure storiche per immobile (terreni e fabbricati), planimetrie catastali;
 - Aggiornamento (Agosto 2014): n. 5 copie dei DOCFA e del Tipo Mappale, con relative ricevute di presentazione ed oneri, estratto di mappa catastale, elenco immobili, visure storiche per immobile (terreni e fabbricati), elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie catastali.
- Parcella professionale.

Alla presente si allega, altresì supporto informatico CD-ROM contenente la sola relazione di stima.