

Ribattuto

TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE
Seconda Sezione Civile

Giudice Dott. Rocco DE GIACOMO

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

ELABORATO:
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
per la costituzione dei LOTTI di VENDITA

Documenti Allegati raccolti in tomi separati
"ALLEGATI Parte 1 di 2"
"ALLEGATI Parte 2 di 2"

l. Gianpiero
n. Santopietro



INDICE

1) PREMESSA

1A) ESTREMI DI CAUSA

1B) QUESITI PER LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1C) DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI CTU

2) RISPOSTA AL 1° QUESITO (RIPARTIZIONE IN LOTTI DEGLI IMMOBILI)

2A) ELENCO DEI BENI IMMOBILI

2B)

2C) CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

2D) FABBRICATO IN VIA RISORGIMENTO N°10/C

2D.1) STORIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEI TERRENI IN VIA RISORGIMENTO 10C

2D.2) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI VIA RISORGIMENTO N°10/C

2D.3) DIFFORMITÀ AI TITOLI ABILITATIVI FABBRICATO DI VIA RISORGIMENTO 10C

2E) IMMOBILE A1 (LOCALE AL PT, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.2)

2E.1) DATI CARATTERISTICI

2E1.a) Descrizione

2E1.b) Estremi catastali

2E1.c) Consistenza

2E1.d) Confini

2E1.e) Stato di possesso

2E.2) DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)

2E2.a) Provenienza

2E2.b) Ipoteche e vincoli

2E.3) DATI URBANISTICI

2E.4) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

2F) IMMOBILE A2 (LOCALE AL PT, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.3)

2F.1) DATI CARATTERISTICI

2F1.a) Descrizione

2F1.b) Estremi catastali

2F1.c) Consistenza

2F1.d) Confini

2F1.e) Stato di possesso

2F.2) DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)

2F2.a) Provenienza

2F2.b) Ipoteche e vincoli

2F.3) DATI URBANISTICI

2F.4) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

2G) IMMOBILE A3 (LOCALE AL PT, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.4)

2G.1) DATI CARATTERISTICI

2G1.a) Descrizione

2G1.b) Estremi catastali

2G1.c) Consistenza

2G1.d) Confini

2G1.e) Stato di possesso

2G.2) DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)

2G2.a) Provenienza

2G2.b) Ipoteche e vincoli

2G.3) DATI URBANISTICI

2G.4) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

2H) IMMOBILE A4 (LOCALE AL PT, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.5)

2H.1) DATI CARATTERISTICI

7

7

8

8

9

9

10

12

13

13

17

18

21

21

21

22

22

22

23

23

23

23

24

24

25

25

25

25

26

26

26

26

26

27

27

27

27

28

28

28

29

29

29

30

30

30

30

30

31

31

31



(R.G.N°580/1997).



2H1.a]	Descrizione	32
2H1.b]	Estremi catastali	32
2H1.c]	Consistenza	32
2H1.d]	Confini	33
2H1.e]	Stato di possesso	33
2H.2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)	33
2H2.a]	Provenienza	33
2H2.b]	Ipoteche e vincoli	34
2H.3]	DATI URBANISTICI	34
2H.4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
2I]	IMMOBILE A5 (APPARTAMENTO AL P1, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.6)	35
2I.1]	DATI CARATTERISTICI	35
2I1.a]	Descrizione	35
2I1.b]	Estremi catastali	36
2I1.c]	Consistenza	36
2I1.d]	Confini	36
2I1.e]	Stato di possesso	37
2I.2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)	37
2I2.a]	Provenienza	37
2I2.b]	Ipoteche e vincoli	37
2I.3]	DATI URBANISTICI	37
2I.4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	38
2J]	IMMOBILE A6 (APPARTAMENTO AL P2, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.7)	38
2J.1]	DATI CARATTERISTICI	38
2J1.a]	Descrizione	39
2J1.b]	Estremi catastali	39
2J1.c]	Consistenza	39
2J1.d]	Confini	39
2J1.e]	Stato di possesso	40
2J.2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)	40
2J2.a]	Provenienza	40
2J2.b]	Ipoteche e vincoli	40
2J.3]	DATI URBANISTICI	41
2J.4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	41
2K]	IMMOBILE A7 (APPARTAMENTO AL P2, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.8)	42
2K.1]	DATI CARATTERISTICI	42
2K1.a]	Descrizione	43
2K1.b]	Estremi catastali	43
2K1.c]	Consistenza	43
2K1.d]	Confini	44
2K1.e]	Stato di possesso	44
2K.2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)	44
2K2.a]	Provenienza	44
2K2.b]	Ipoteche e vincoli	45
2K.3]	DATI URBANISTICI	45
2K.4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	46
2L]	IMMOBILE A8 (SOTTOTETTO AL P3, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.9)	47
2L.1]	DATI CARATTERISTICI	47
2L1.a]	Descrizione	47
2L1.b]	Estremi catastali	47
2L1.c]	Consistenza	47
2L1.d]	Confini	48



2L1.e]	Stato di possesso	48
2L2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)	48
2L2.a]	Provenienza	48
2L2.b]	Ipotecche e vincoli	48
2L3]	DATI URBANISTICI	49
2L4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	49
2M]	IMMOBILE A9 (TERRENO IN NOCERA SUP., N.C.T. FG.7, PART.287)	50
2M.1]	DATI CARATTERISTICI	50
2M1.a]	Descrizione	50
2M1.b]	Estremi catastali	52
2M1.c]	Consistenza	53
2M1.d]	Confini	53
2M1.e]	Stato di possesso	54
2M.2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)	54
2M2.a]	Provenienza	54
2M2.b]	Ipotecche e vincoli	54
2M.3]	DATI URBANISTICI	55
2M.4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	57
2N]	IMMOBILE A10 (TERRENO IN PAGANI, N.C.T. FG.4, PART.101)	59
2N.1]	DATI CARATTERISTICI	59
2N1.a]	Descrizione	60
2N1.b]	Estremi catastali	62
2N1.c]	Consistenza	62
2N1.d]	Confini	62
2N1.e]	Stato di possesso	63
2N.2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)	63
2N2.a]	Provenienza	63
2N2.b]	Ipotecche e vincoli	63
2N.3]	DATI URBANISTICI	63
2N.4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	65
2O]	IMMOBILE A11 (FABBRICATO IN S.E.M.A., FG.9, PART.456, SUB.1)	66
2O.1]	DATI CARATTERISTICI	66
2O1.a]	Descrizione	66
2O1.b]	Estremi catastali	67
2O1.c]	Consistenza	67
2O1.d]	Confini	67
2O1.e]	Stato di possesso	68
2O.2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)	68
2O2.a]	Provenienza	68
2O2.b]	Ipotecche e vincoli	68
2O.3]	DATI URBANISTICI	68
2O.4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	69
2P]	IMMOBILE A12 (FABBRICATO IN S.E.M.A., FG.9, PART.456, SUB.3)	70
2P.1]	DATI CARATTERISTICI	70
2P1.a]	Descrizione	70
2P1.b]	Estremi catastali	71
2P1.c]	Consistenza	71
2P1.d]	Confini	71
2P1.e]	Stato di possesso	71
2P.2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)	72
2P2.a]	Provenienza	72
2P2.b]	Ipotecche e vincoli	72

2P.3]	DATI URBANISTICI	72
2P.4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	73
2Q]	IMMOBILE A13 (FABBRICATO IN S.E.M.A., FG.9, PART.456, SUB.2)	74
2Q.1]	DATI CARATTERISTICI	74
2Q1.a]	Descrizione	74
2Q1.b]	Estremi catastali	75
2Q1.c]	Consistenza	75
2Q1.d]	Confini	75
2Q1.e]	Stato di possesso	75
2Q.2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI ISCRIZIONI IPOTECARIE)	75
2Q2.a]	Provenienza	76
2Q2.b]	Ipotecche e vincoli	76
2Q.3]	DATI URBANISTICI	76
2Q.4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	77
2R]	IMMOBILE A14 (FABBRICATO IN S.E.M.A., FG.9, PART.456, SUB.4)	78
2R.1]	DATI CARATTERISTICI	78
2R1.a]	Descrizione	78
2R1.b]	Estremi catastali	78
2R1.c]	Consistenza	79
2R1.d]	Confini	79
2R1.e]	Stato di possesso	79
2R.2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI ISCRIZIONI IPOTECARIE)	79
2R2.a]	Provenienza	79
2R2.b]	Ipotecche e vincoli	80
2R.3]	DATI URBANISTICI	80
2R.4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	80
2S]	IMMOBILE A15 (TERRENO IN S.E.M.A., N.C.T. FG.9, PART. 455)	81
2S.1]	DATI CARATTERISTICI	81
2S1.a]	Descrizione	81
2S1.b]	Estremi catastali	83
2S1.c]	Consistenza	83
2S1.d]	Confini	83
2S1.e]	Stato di possesso	84
2S.2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI ISCRIZIONI IPOTECARIE)	84
2S2.a]	Provenienza	84
2S2.b]	Ipotecche e vincoli	85
2S.3]	DATI URBANISTICI	85
2S.4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	86
2T]	IMMOBILE A16 (TERRENO IN S.E.M.A., N.C.T. FG.9, PART. 454)	87
2T.1]	DATI CARATTERISTICI	87
2T1.a]	Descrizione	87
2T1.b]	Estremi catastali	88
2T1.c]	Consistenza	88
2T1.d]	Confini	88
2T1.e]	Stato di possesso	88
2T.2]	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI ISCRIZIONI IPOTECARIE)	88
2T2.a]	Provenienza	88
2T2.b]	Ipotecche e vincoli	89
2T.3]	DATI URBANISTICI	89
2T.4]	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	90
2U]	IMMOBILE B1 (TERRENO IN PAGANI, N.C.T. FG.4 PART.83)	90
2U.1]	DATI CARATTERISTICI	90



2U.1.a)	Descrizione	90
2U.1.b)	Estremi catastali	91
2U.1.c)	Consistenza	91
2U.1.d)	Confini	91
2U.1.e)	Stato di possesso	91
2U.2)	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)	91
2U.2.a)	Provenienza	92
2U.2.b)	Ipotecche e vincoli	92
2U.3)	DATI URBANISTICI	92
2U.4)	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	93
2V)	IMMOBILE B2 (TERRENO IN PAGANI, N.C.T. FG.4 PART.532)	93
2V.1)	DATI CARATTERISTICI	93
2V.1.a)	Descrizione	94
2V.1.b)	Estremi catastali	94
2V.1.c)	Consistenza	95
2V.1.d)	Confini	95
2V.1.e)	Stato di possesso	95
2V.2)	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)	95
2V.2.a)	Provenienza	95
2V.2.b)	Ipotecche e vincoli	96
2V.3)	DATI URBANISTICI	96
2V.4)	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	97
2W)	IMMOBILE B3 (FABBRICATO IN S.E.M.A., FG.9, PART.263)	97
2W.1)	DATI CARATTERISTICI	97
2W.1.a)	Descrizione	97
2W.1.b)	Estremi catastali	98
2W.1.c)	Consistenza	99
2W.1.d)	Confini	99
2W.1.e)	Stato di possesso	99
2W.2)	DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)	99
2W.2.a)	Provenienza	99
2W.2.b)	Ipotecche e vincoli	100
2W.3)	DATI URBANISTICI	100
2W.4)	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	100
2X)	IMMOBILI DI DUBBIA ATTRIBUZIONE	101
2X.1)	IMMOBILE B4 (FABBRICATO IN S.E.M.A., FG.9, PART.264 SUB.4)	101
2X.2)	IMMOBILE A17 (TERRENO IN S.E.M.A., FG.9, PART.264 SUB.4)	103
2Y)	RIEPILOGO FINALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI DI CAUSA	104
2Z)	LOTTE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI	105
2Z.1)	LOTTO N°1 (A1)	105
2Z.2)	LOTTO N°2 (A2)	106
2Z.3)	LOTTO N°3 (A3)	107
2Z.4)	LOTTO N°4 (A4)	108
2Z.5)	LOTTO N°5 (A5)	109
2Z.6)	LOTTO N°6 (A6+METÀ A8)	110
2Z.7)	LOTTO N°7 (A7+METÀ A8)	111
2Z.8)	LOTTO N°8 (A9)	112
2Z.9)	LOTTO N°9 (A10)	115
2Z.10)	LOTTO N°10 (A11+A12+A13+A14)	116
2Z.11)	LOTTO N°11 (A15+A16)	117
2Z.12)	LOTTO N°12 (B1 E B2)	118
2Z.13)	LOTTO N°13 (B3)	119

3) CONCLUSIONI

120

ALLEGATI:

- Allegato "A": Allegato fotografico;
- Allegato "B": Documenti Grafici (planimetrie, stralcio aerofotogrammetrico);
- Allegato "C": Documenti Urbanistici (titoli abilitativi, abitabilità, attestazioni);
- Allegato "D": Documenti Catastali (Visure, stralcio di mappa, planimetrie);
- Allegato "E": Documenti Conservatoria (visure, relazione, atti e stralci di atti);
- Allegato "F": Documenti d'indagine dei Prezzi di Mercato;
- Allegato "G": Albero genealogico (aggiornato al gen2003);

1) PREMESSA

IA) ESTREMI DI CAUSA

Il sottoscritto **Ing. Gianpiero SANTOPIETRO**

[redacted] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°3203), con ordinanza del 20/06/2001 (e udienza di giuramento del 16/01/2002), è stato nominato dal G.I. Dott. Antonio Scarpa C.T.U. (unitamente al Dott. Nicola Ietto) nella causa pendente presso il Tribunale di Nocera Inferiore promosso dai sig.ri [redacted] contro [redacted]

[redacted] ed eredi aventi causa da [redacted]

L'incarico consisteva nella redazione di una relazione tecnica di stima dei beni rientranti nella massa [redacted] con le relative ipotesi di progetto divisionale degli stessi, depositata dal CTU in data 29.Gen.2003.

Il G.I. Dott. Antonio Scarpa, a seguito della suddetta perizia tecnica (stabilita l'impossibilità di una comoda suddivisione dei beni in considerazione del numero elevato degli eredi aventi diritto), nel corso dell'udienza del 11.Feb.2004 ha ordinato la "... vendita con incanto degli immobili compresi nel compendio ereditario di [redacted] ..." e delegava "... per la direzione delle operazioni di divisione ... il Notaio [redacted] ...".

Il sottoscritto **Ing. Gianpiero SANTOPIETRO**, è stato, quindi, nominato dal G.I. Dott. Rocco De Giacomo (nell'udienza del 22.Giu.2006), CTU nello stesso



so procedimento [R.G.N°580/1997] pendente presso il Tribunale di Nocera Inferiore (II^a Sezione Civile), con l'incarico di redigere una relazione tecnica per la formazione dei lotti di vendita dei beni immobili dell'asse ereditario.

1B) QUESTITI PER LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il **G.I. Dott. Rocco DE GIACOMO**, (nell'udienza del 22.06.2006), ha posto al

CTU il seguente quesito:

- 1) *"... eseguire specifica ripartizioni in lotti di consistenza e valori il più possibile omogenei, in oggetto dei beni immobili già stimati, tenendo conto anche delle eventuali situazioni di composizione preesistenti qualora taluni cespiti risultino indivisibili ed applicando ovviamente il principio del massimo realizzo per la massa ... autorizza il nominato CTU a tutte le rivalutazioni e verifica del caso ...".*

1C) DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI CTU

Le operazioni peritali sono state eseguite con sopralluoghi presso gli immobili di causa in data 09.01.2007 e 17.04.2007 (effettuando i rilievi fotografici e metrici) nonché con numerosi accessi (per il rilascio dei certificati di destinazione d'uso ed urbanistica e di agibilità degli immobili nonché per la visione e copia degli atti abilitativi o di concano edilizio relativi ai beni di causa) presso gli U.T.C. dei Comuni di Nocera Superiore e di Sant'Egidio del M.A. (rispettivamente n°4 e n°3 in varie date tra le quali anche il 17.04.2007, il 20.06.2007, il 03.07.2007, il 18.09.2007, etc.), presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ex U.T.E. (per il rilascio di visure e planimetrie catastali relative ai beni immobili), presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (per il rilascio di visure sui nominativi di causa nonché dei titoli di provenienza degli immobili), presso agenzie immobiliari locali (per il reperimento dei prezzi di mercato).

Le particelle di terreno non sono state misurate in loco (per la qual cosa sarebbe stato necessario un costoso rilievo topografico), rilevando le loro estensioni dalle visure catastali e dalle planimetrie, in considerazione della precisione

di queste ultime (la particella deve risultare, comunque, univocamente definita sia sullo stralcio di mappa catastale che in campagna a mezzo di terrini lapidei; le loro estensioni non sono oggetto di contestazioni di confini e sono ormai definite da lungo tempo) e dalla ridotta utilità conseguibile da un rilievo (un eventuale modesto aumento del grado di precisione a fronte di un aggravio dei costi stessi di rilevazione).



2) RISPOSTA AL I° QUESITO (RIPARTIZIONE IN LOTTI DEGLI IMMOBILI)

(“eseguire specifica ripartizione in lotti di consistenza e valori il più possibile omogenei, in oggetto dei beni immobili già stimati, tenendo conto anche delle eventuali situazioni di composizione preesistenti qualora taluni cespiti risultino indivisibili ed applicando ovviamente il principio del massimo realizzo per la massa”)

IL CTU nella presente relazione ha utilizzato tutti i dati indicati nella relazione di stima dell'asse ereditario e di formazione di progetti divisionali (depositata in cancelleria in data 29.01.2003), alla quale rimanda per una descrizione di maggior dettaglio. I beni immobili del compendio ereditario sono stati individuati con ricerche presso gli uffici pubblici (su indicati a proposito delle operazioni peritali svolte dal CTU), in considerazione del fatto che nessuna dichiarazione di successione relativa al defunto [REDACTED] è mai stata presentata dagli aventi causa, come allora verificato presso gli uffici preposti (quali l'Anagrafe Tributaria e l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno ex Conservatoria del RR.II.).

2A) ELENCO DEI BENI IMMOBILI DELLA MASSA EREDITARIA

I beni immobili di proprietà di [REDACTED] indicati nella re-

lazione di CTU depositata il 29.01.2003 sono:

- A1] Locale Piano T. in Nocera Sup. (N.C.E.U. Fg.7, part.810, sub.2);
- A2] Locale Piano T. in Nocera Sup. (N.C.E.U. Fg.7, part.810, sub.3);
- A3] Locale Piano T. in Nocera Sup. (N.C.E.U. Fg.7, part.810, sub.4);
- A4] Locale Piano T. in Nocera Sup. (N.C.E.U. Fg.7, part.810, sub.5);
- A5] Abitazione Piano 1° in Nocera Sup. (N.C.E.U. Fg.7, part.810, sub.6);
- A6] Abitazione Piano 2° in Nocera Sup. (N.C.E.U. Fg.7, part.810, sub.7);
- A7] Abitazione Piano 2° in Nocera Sup. (N.C.E.U. Fg.7, part.810, sub.8);
- A8] Sottotetto Piano 3° in Nocera Sup. (N.C.E.U. Fg.7, part.810, sub.9);
- A9] Terreno in Nocera Sup. con fabbricato (N.C.T. Fg.7, part.287);

[R.G.N°580/1997].

- A10] Terreno in Pagani (N.C.I. Fg.4, part.101).
- A11] Locale in Sant'Egidio M.A. (N.C.E.U. Fg.9, part.456, sub.1);
- A12] Locale in Sant'Egidio M.A. (N.C.E.U. Fg.9, part.456, sub.3);
- A13] Locale in Sant'Egidio M.A. (N.C.E.U. Fg.9, part.456, sub.2);
- A14] Locale in Sant'Egidio M.A. (N.C.E.U. Fg.9, part.456, sub.4);
- A15] Terreno in Sant'Egidio M.A. (N.C.I. Fg.9, part.455);
- A16] Terreno in Sant'Egidio M.A. (N.C.I. Fg.9, part.454).

I beni intestati a [redacted] **sono:**

- B1] Terreno in Pagani (N.C.I. Fg.4, part.83);
- B2] Terreno in Pagani (N.C.I. Fg.4, part.532).

Nella massa ereditaria del de cuius devono esser inclusi tutti i beni di proprietà [redacted] nonché quelli a lui spettanti sulla quota dell'eredità di [redacted] pari ad 1/3 della relativa massa ereditaria (il patrimonio di quest'ultimo, essendo [redacted], senza testamento, senza discendenti né ascendenti, deve essere ereditato per successione legittima in linea retta dai germani [redacted] in parti uguali o in caso di decesso dai loro eredi aventi causa per diritto di rappresentazione)..

Gli immobili sono oggetto di custodia giudiziale [redacted]

con l'autorizzazione a stipulare contratti di locazione di breve durata, comunque subordinati all'eventuale sopravvenuta vendita dell'immobile. I beni, pertanto, sono in alcuni casi condotti in locazione, in altri sono liberi (stante le difficoltà del mercato e le caratteristiche dell'immobile), in altri sono concessi in comodato d'uso (in modo da avere comunque un gestore che provvedesse alla manutenzione ordinaria ed al mancato deterioramento del bene), ed in n°2 casi sono abusivamente occupati senza titolo (già prima della morte del de cuius).

2B] ASSE EREDITARIO





2C] CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

I valori unitari stimati per i beni immobiliari sono stati determinati da indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, correggendo i valori stimati per beni analoghi, con i fattori peculiari dell'immobile in oggetto (stato attuale di conservazione, ubicazione, regolarità edilizia).

Il criterio di stima scelto è quello sintetico-comparativo (confronto diretto con i prezzi dei beni analoghi), in quanto esistono nel mercato immobiliare locale dati sufficienti per elaborare una stima. Sono stati ricercati, infatti, i valori di mercato (quelli concordati nelle recenti compravendite oppure quelli richiesti dall'Offerta venditrice, ribassati del 10% in considerazione del margine fisiologico di trattativa per far incontrare la domanda e l'offerta) di beni analoghi (per caratteristiche e destinazione d'uso) presso agenzie d'intermediazione immobiliare (Tecnocasa, Tecnoret, Gabetti, Professione Casa, FIAIP, con accessi presso le filiali locali o con interrogazioni presso i portali internet) le quali costituiscono unitamente ai dati dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare creato ed aggiornato a cura dell'Agenzia del Territorio ex U.T.E.) l'unica fonte del reale prezzo di incontro tra domanda ed offerta (in considerazione delle dichiarazioni sottostimate per motivi fiscali negli atti di compravendita e dell'assenza di altri riferimenti ufficiali attendibili).

Ogni giudizio di valore è stato formulato in base al principio dell'ordinarietà, considerando, cioè, i fatti, le cose e le persone che concorrono alla formazione del prezzo di mercato soltanto in condizioni ordinarie (escludendo provvisoriamente dal giudizio di stima, quindi, quei fattori e quelle circo-

stanze episodiche che determinano un'eccezionalità o fuori normalità di situazioni e, quindi, di valutazione dei beni). L'immobile oggetto di stima è stato considerato, inizialmente, in base alle condizioni normali e continuative e non in base alle sue condizioni attuali né a quelle potenziali. Il valore definitivo è stato determinato, poi, operando al suddetto valore di stima, le relative aggiunte e/o detrazioni che le condizioni specifiche dell'immobile d'esame hanno evidenziato rispetto a quelle considerate ordinarie (tra queste in particolare quelle riguardanti i costi per il completamento di eventuali pratica di condono edificio, nonché le migliorie o deturpazioni effettuate agli appartamenti).

I valori di stima della presente relazione sono stati aggiornati rispetto a quelli indicati nella relazione del 29.01.2003 (basati su dati rilevati nel 2002), in considerazione dell'incremento dei prezzi di compravendita registrato nel mercato immobiliare degli ultimi anni (conseguente ad un forte aumento della domanda a fronte di un'offerta costante soprattutto per, oltre E.2.500,00 per la sanatoria del frazionamento e i box auto, al basso valore dei tassi di interesse con la convenienza a sottoscrivere i mutui, alla scarsa appetibilità di altri investimenti comparabili, alla atavica propensione degli italiani verso il mercato della compravendita rispetto a quello delle locazioni,) ma anche del generale peggioramento del grado di conservazione e vetustà degli immobili (esenti per molti anni da ogni intervento ordinario ed oggi bisognosi di maggiori e più costosi interventi straordinari).

2D) FABBRICATO IN VIA RISORGIMENTO N°10/C

2D.1) STORIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEI TERRENI IN VIA RISORGIMENTO 10C

L'attestazione del 18.09.2007 del Settore Assetto del Territorio del Comune di Nocera Superiore indica (in risposta alla istanza Prot.n°6772/18.04.2007 del CTU in merito ai titoli abilitativi rilasciati sugli immobili iscritti al Fg.7 Part.810 e Part.287) i ti-



F. G. N. 580/1997

oli abilitativi esistenti per il fabbricato di Via Risorgimento n°10/C.

Il [redacted] acquistò dal signor [redacted] un appezzamento di terreno di ca.2.470mq, iscritto al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.285 (830mq) e 287 (1640mq), (Atto d'acquisto rogato dal notaio Giovanni Cioffi, Repertorio N°2302/02.03.1952, registrato a Cava dei Trini n°497/06.03.1952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 04.03.1952 ai N°3598/3319).

Il [redacted] presentò due richieste di licenza edilizia per una nuova costruzione edilizia su un lotto di ca.1.638mq costituito dai terreni iscritti al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.285 (830mq) e da una parte della Part.287 (1640mq): la prima del 09.01.1974 prevedeva la realizzazione di n°3 abitazioni ad un solo piano (un piano terreno con garage e caldaia ed una 1°piano con un appartamento, sospesa dalla Commissione edilizia del 17.05.1974 in quanto in quel momento l'area risultava esterna alla perimetrazione urbana); la seconda (Prot.N°4019/08.01.1976) prevedeva la realizzazione di n°2 fabbricati elevati su n°3 livelli.

Il Comune di Nocera Superiore rilasciò la Concessione Edilizia n°78/31.05.1979, intestata a [redacted], per la realizzazione di n°2 fabbricati da elevare su n°3 livelli su un lotto complessivo di ca.1.738mq (nella relazione dell'integrazione Prot.n°5198/23.06.1977 si indica tale estensione costituita da 1638mq delle particelle n°285 e n°287 e 100mq "...della particella frontalmente posta, recentemente tagliata per la costruzione della strada da parte del comune..." cioè la parte della Part.287 da frazionare dalla consistenza originaria in quanto separata dal tracciato stradale della ex traversa di Via Pareti ed attuale via Risorgimento) costituito dai terreni iscritti al N.C.T. del comune di Nocera Su-



[R.G.N°580/1997].

periore al Fg.7, Part.285 (830mq) e da una parte della Part.287 (1640mq).

Il [redacted] avanzò una richiesta di concessione edilizia in variante (Prot.N°7159/14.05.1982) alla Concessione Edilizia n°78/31.05.1979, relativa ad una variazione dell'altezza dei piani per il 1° fabbricato (ricadente sulla Part.287) e ad una divisione in due del 2° fabbricato per una migliore risposta strutturale.

Il Comune di Nocera Superiore rilasciò l'Autorizzazione all'Abitabilità in data 13.02.1984 per il 1° fabbricato (costruito come indicato tra l 23.06.1982 ed il 03.02.1984), individuando le unità immobiliari costitutive (n°4 locali magazzini con servizi al piano terra, n°1 appartamento di 5 vani ed accessori al 1°piano, n°1 appartamento di 5 vani ed accessori al 2°piano).

Il [redacted] frazionò (pratica N°43/27.09.1984 presso l'U.T.E. di Salerno) la particella costituente il suddetto appezzamento di terreno iscritta al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.287 (1640mq), nelle particelle Part.287/a (definitivo Part.287 di 1423mq) e Part.287/b (definitivo Part.802 di 217mq); successivamente vendette al signor [redacted] (Atto Notorio Rosa Troiano Rep.6699/17.10.1984, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°27274/23256 del 29.10.1984 nel Registro di Repertorio N°3935/48) un terreno di complessivi 1047mq costituito dalle particelle iscritte al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.285 (830mq) e n°802 (ex 287/b di 217mq). In tale atto si costituì a carico di un'area di 100mq della Part.287 (di 1423mq intestata a [redacted] nella sua zona a nord della Part.287/b) un vincolo di asservimento per i calcoli planovolumetrici dell'erigendo fabbricato di [redacted] nonché una servitù di passaggio (su di una striscia di terreno larga 4,0m lungo tutto il lato est) sui terreni Part.287, 285 ed 802, per consentire il transi-



[R.G.N°580/1997].

to dalla Via Risorgimento verso tale terreno retrostante.

Il Comune di Nocera Superiore (in data 20.11.1984) volturò la Concessione Edilizia n°78/31.05.1979 da [redacted] al nominativo di [redacted] per la realizzazione di n°1 fabbricato elevato su n°3 livelli, sul lotto di ca. 1047mq costituito dai terreni iscritti al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.285 (830mq) e Part.287/b (definitivo Part.802 di 217mq); successivamente sullo stesso lotto rilasciò (previo parere favorevole della commissione edilizia N°228/2107 del 14Set1982) la C.E.n°86/17.12.1984 (intestata a [redacted] quale variante alla C.En°78/31.05.1979), relativa alla realizzazione di n°2 corpi di fabbrica strutturalmente disgiunti (per motivi strutturali) in sostituzione di un unico fabbricato autorizzato su n°3 livelli.



Il [redacted] frazionò (denuncia di variazione n°728/19.12.1984) la particella (costituente il suddetto appezzamento di terreno) iscritta al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.287 (1423mq), nelle particelle n°287/a (definitivo Part.287 di 922mq) e Part.287/b (definitivo Part.810 di 501mq).

Le particelle dell'intero appezzamento di terreno in esame (acquistato da [redacted] nel 1952 di estensione pari a di ca.2.470mq) intestate attualmente ancora al [redacted] sono, quindi, la particella residuale ubicata a nord di Via Risorgimento (iscritta al N.C.T. del Comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.287 di 922mq) e la particella a sud di Via Risorgimento occupata dalla pianta d'ingombro del fabbricato realizzato da [redacted] con la C.E.n°78/31.05.1979 (iscritta al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.810 di 501mq), per un'estensione complessiva di ca. 1423mq.

La Part.287 ospita un fabbricato di n°3 livelli [redacted]

[redacted] con accesso dal civico n°489 del-

la S.S.18 Salerno - Napoli e retrostante ampio giardino, ubicato nella zona nord del lotto), mentre la Part.810 ospita un fabbricato moderno (edificato con la C.En°78/31.05.1979) di n°4 livelli che, stante la sua complessità, è stato meglio descritto di seguito.

2D.2] DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI VIA RISORGIMENTO N°10/C

Il fabbricato realizzato in Via Risorgimento alla località S.Pietro (sulla particella catastale Part.810), ha il portone di accesso al civico n°10/c è costituito da una serie di immobili iscritti al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7 part.810 sub.2,3,4,5,6,7,8,9.

Esso, edificato nella parte sud del lotto, ha un ingombro in pianta di ca.160mq ed alcune aree pertinenziali di ca.341mq, ed è costituito da n°4 livelli (n°1 piano terra, n°2 piani in elevazione e da un piano sottotetto ad uso deposito). Al piano terra sono ubicati alcuni locali ad uso deposito o assimilabili (sub.2, 3, 4, 5, dotati di un piccolo bagno e di un accesso indipendente con serranda metallica), al 1°piano è ubicato un solo appartamento (sub.6), al 2°piano sono ubicati n°2 appartamenti (sub.7 ed 8) ed al 3°piano è presente un sottotetto (sub.9, vano tecnico non abitabile con destinazione d'uso di deposito).

Il corpo scala ha il portone d'ingresso in alluminio anodizzato, gli infissi esterni in ferro (parzialmente ossidati); le pedate, le alzate ed i laterali dei gradini sono in marmo, le ringhiere di appoggio sono in ferro ed i ballatoi sono pavimentati con piastrelle di gres.

Alcune parti del fabbricato (le pareti esterne, gli intradossi ed i frontali del comicione e dei balconi privati, le pareti ed il soffitto interne del torino del corpo scala) richiedono un intervento di manutenzione per il ripristino del loro stato di conservazione, in quanto presentano in molti punti delle manifestazioni di

[R.G.N°580/1997].

infiltrazione d'acqua e conseguente degrado ed ammaloramento della tinteggiatura (in larga parte della superficie), del sottostante strato d'intonaco (in punti localizzati ma frequenti) e del supporto in cemento (in alcuni punti isolati).

Il fabbricato è caratterizzato dai seguenti elementi:

1) Alcuni aree (l'androne, le scale, il marciapiede su via Risorgimento, i n°2 giardinetti all'ingresso, il cortile posteriore lato sud) sono di uso comune indifferenziato e, quindi, sono iscritti al catasto come dei beni comuni non censibili B.C.N.C. (iscritti al N.C.E.U. al Fg.7, part.810, sub.1).

2) Non è legalmente costituito come un condominio (ed è, quindi, sprovvisto di tabelle millesimali, di regolamento condominiale e di verbali di assemblee), dal momento che fino ad oggi tutte le sue unità immobiliari sono di proprietà del solo [REDACTED]

3) La particella catastale è gravata per una piccola zona di ca.100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14.23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [REDACTED] sulla Part.285), nonché dal diritto per una servitù di passaggio a favore degli immobili del retrostante fabbricato (su una striscia di terreno comune larga ml.4 dalla Via Risorgimento verso tale fabbricato).

2D.3] DIFFORMITÀ AI TITOLI ABITATIVI FABBRICATO DI VIA RISORGIMENTO 10C

La variante Prot.n°7159/14.05.1982 (con parere favorevole della commissione edilizia S.228/2107 del 14.Set.1982) indicava la realizzazione al piano terra di n°2 locali di 71,60mq e di 65,40mq (con relativi locali a servizio), nonché di due appartamenti identici al 1°piano ed al 2°piano (uno per piano). La C.E.n°86/17.12.1984 (rilasciata a [REDACTED] dopo il suo acquisto da [REDACTED] e la relativa voltura del 20.11.1984 della concessione iniziale) fu esplicita-



mente rilasciata quale variante alla C.E.n°78/31.05.1979 per la sola parte relativa all'erigendo 2°fabbricato (da realizzare in n°2 corpi di fabbrica). Il Certificato di Abitabilità del 13.02.1984 (a seguito del rapporto di sopralluogo effettuato dal tecnico dell'UTC di Nocera Superiore in data 11.Feb.1984 che ha sancito la conformità del fabbricato edificato alla C.E.n°78/31.05.1979) indica, tra l'altro, il periodo di edificazione del fabbricato (tra il 23Giu1982 ed il 03Feb1984) e la sua consistenza immobiliare (n°4 locali magazzini con relativi servizi al piano terra, n°1 appartamento di n°5 vani ed accessori al 1°piano, n°1 appartamento di n°5 vani ed accessori al 2°piano). La denuncia degli immobili presso l'Agenzia del Territorio ex U.T.E., presentata in data 07.Feb.1985, riporta l'attuale suddivisione delle unità immobiliari (n°4 locali magazzini con relativi servizi al piano terra (sub.2, 3, 4, 5), n°1 appartamento di n°5 vani ed accessori al 1°piano (sub.6), n°2 appartamenti al 2°piano rispettivamente di n°2 vani (sub.7) e n°3 vani (sub.8) oltre accessori, n°1 locale sottotetto ad uso deposito al 3°piano (sub.9)).

Il maggior numero di unità immobiliari (al piano terra conseguente ad un frazionamento dei previsti n°2 locali in n°4 locali, al 2°piano conseguente ad un frazionamento del previsto appartamento in n°2 appartamenti, il tutto senza aumento di superficie lorda complessiva né di volumetria) si desume sia stato realizzato in momenti diversi (quello al piano terra durante la realizzazione del fabbricato tra il 23Giu1982 ed il 03Feb1984 in quanto già descritto nel certificato di abitabilità dell'11.Feb.1984, quello al 2°piano tra l'11.Feb.1984 ed il 07.Feb.1985, in quanto non indicato nel certificato di abitabilità dell'11.Feb.1984, ma presente nelle denunce all'UTE del 07.Feb.1985), e si ritiene eseguito in assenza del relativo titolo abilitativo (in variante o in sanatorio) in quanto non è rinvenibile in alcun altra concessione edilizia ed in quanto il Comune di Nocera Superiore (nell'attestazione del



25.06.2007 del Settore Assetto del Territorio] ha certificato l'inesistenza tra i documenti depositati di richieste di concessione in sanatoria, intestate a [REDACTED]

[REDACTED] per l'immobile in esame (Fg.7 Part.810, sub.23,4,5,6,7,8,9).

Il frazionamento d'unità immobiliare senza aumento di superficie lorda né di volumetria, costituisce una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. (Permesso di Costruire) nonché con D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività, ai sensi del combinato disposto dell'art.10, co.1, let.c e dell'art.22, co.3, let.a). L'art.10 del D.P.R.n°380/06.06.2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) indica, infatti, le opere soggette al rilascio del P.d.C., tra le quali al co.1, let.c) quelle che rientrano tra le ristrutturazioni edilizie ("...gli interventi di ristrutturazione edilizia che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici..."); l'art.22 del D.P.R.n°380/06.06.2001 indica le opere soggette alla presentazione di D.I.A., tra le quali anche le ristrutturazioni edilizie di cui all'art.10 co.1 let.c ("...1) ... interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici ... 2) ... le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio... 3) In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività: a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) ...").

L'art.36 del D.P.R.n°380/06.06.2001 tratta dell'accertamento di conformità ed indica la possibilità di ottenere un P.d.C. in sanatoria per le opere



realizzate senza titolo purché conformi alle norme urbanistiche ("...1) In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art.22, co.3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli art.31 co.3, art.33 co.1, art.34 co.1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda ..."). Il frazionamento immobiliare in esame è, quindi, un intervento urbanistico eseguito senza la DIA per ristrutturazione edilizia, per il quale, però, potrebbe essere richiesto ed ottenuto il P.d.C. in sanatoria (trattandosi di intervento conforme agli strumenti urbanistici attuali e dell'epoca). Gli oneri relativi a tale sanatoria sono quantificabili (in via estimativa e non esaustiva) nell'oblazione di E.516,00, nei diritti di segreteria di E.200,00, negli oneri di urbanizzazione di 1,71E./mc per la volumetria VPP dell'intero immobile e nelle spese tecniche ordinarie di E.1.000,00. Considerata la scarsa incidenza degli oneri di urbanizzazione ed una naturale approssimazione per gli imprevisti, è possibile determinare un valore di ca.E.2.500,00 per i locali al PT e di ca.E.3.000,00 per ogni appartamento al 2° piano.

2E) IMMOBILE A1 (LOCALE AL PT, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.2)

2E.1) DATI CARATTERISTICI

2E1.a) Descrizione

L'immobile è un locale terraneo del fabbricato di Via Risorgimento n°10/C in Nocera Superiore (civico n°108), ha accesso dalla Via Risorgimento (mediante una serranda avvolgibile in ferro), è suddiviso internamente in un



ambiente ed un piccolo bagno (con vaso igienico e lavabo), ed è destinato catastalmente ad un uso "magazzini e locali deposito", sebbene sia utilizzabile anche per destinazioni analoghe ed affini. Il pavimento è in marmette di graniglia e cemento, il locale è servito da alcune finestre in alto. Lo stato attuale dell'immobile è quello proprio di locali mantenuti chiusi ed inutilizzati per diversi anni, con la presenza di alcune macchie di umidità alle pareti (per una lunghezza pari a ca. il 70% del perimetro del locale e per un'altezza di ca.50cm da terra) ed alcune lesioni localizzate, per cui necessita (oltre ad una naturale pulizia radicale degli ambienti) di interventi di manutenzione straordinaria (rimozione delle parti ammalorate della vernice o del sottostante intonaco, la scaratura delle lesioni e il conseguente ripristino con intonaco e tinteggiatura alle pareti e soffitti dei locali).

2E1.b) Estremi catastali

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fig.7, part.810, sub.2 (categoria C/2, piano terra, consistenza 33mq, rendita euro.61,35 o € 118.800, Partita.3852, intestato a [REDACTED]).

2E1.c) Consistenza

La consistenza dell'immobile rilevata con i rilievi metrici e la successiva rappresentazione grafica è pari a:

	S.N.R. Superficie Non Residenziale	S.R. Superficie Residenziale	S.C. Superficie Convenzionale
Valore Netto	36,31mq (Incluso WC)	0,00mq	9,08mq
Valore Lordo	44,16mq	0,00mq	11,04mq
Hinterma=3,00mt			
Netto e Lordo, s'intendono escludendo o includendo le aree delle pareti perimetrali			
S.C.=S.R.+25%S.N.R. (riducendo le aree non residenziali con un coefficiente correttivo)			

2E1.d) Confini

I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera



[R.G.N°580/1997].

Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento, ad EST il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente la stradina laterale (già proprietà [redacted] per l'accesso al fabbricato retrostante), a SUD l'androne e corpo scala condominiale del fabbricato di Via Risorgimento n°10/c (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1), ad OVEST i locali terranei (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.3 e sub.5) di proprietà [redacted]



2E1.e) Stato di possesso

L'immobile (come riferito dal custode) è condotto in locazione (contratto di breve durata subordinato ad una vendita sopravvenuta).

2E.2) DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)

2E2.a) Provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta al [redacted] mediante l'acquisto (Atto Notaio Giovanni Cioffi Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°3598/3319 del 04.03.1952 nel Registro di Repertorio N°1272/85) dal signor [redacted] del terreno in esame (fondo rustico in Nocera Superiore alla frazione S. Pietro di are.24,70, riportato al N.C.T. al Fg.7, part.285 di are.8,30 ed al Fg.7, part.287 di are.16,40), e la successiva edificazione dell'intero fabbricato (mediante appalto assegnato ad una ditta di costruzione).

2E2.b) Ipoteche e vincoli

L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla conservatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per una piccola zona di ca. 100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte imme-

diatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [REDACTED] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune di larghezza ml.4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.285) a favore degli immobili di tale fabbricato.

2E.3] DATI URBANISTICI

Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abitabilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore.

2E.4] STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Nella precedente relazione di CTU (depositata il 29.Gen.2003 presso il Tribunale di Nocera Inferiore) il valore di mercato del bene è stato stimato (adottando un valore unitario di 450,00E./mq con indagini svolte nel 2002) pari a $450,00 \times 33,0 = E. 14.850,00$.

I Borsini prezzi delle Agenzie Immobiliari locali indicano per il bene in esame (box auto nella zona semicentrale di Nocera Superiore) diversi valori unitari (variabili tra 800,00- 1.000,00 -1.200,00E./mq, riferiti alla superficie netta) tra i quali si attribuisce il valore di 800,00E./mq, per un totale di $800,00 \times 36,31 = E. 29.048,00$.

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica ("2° semestre 2007, box, semicentrale fascia a ridosso della S.S.18, Nocera Superiore") un valore unitario medio per box auto (compreso tra gli estremi di 720,00 ed 920,00E./mq, riferito alla superficie lorda) di 820,00E./mq, per un valore totale di $820,00 \times 44,16 = E. 36.211,20$.

Il Valore ordinario del bene (valore di mercato stimato in base al principio dell'ordinarietà) è, pertanto, quantificabile, a giudizio dello scrivente, nella media dei suddetti valori, operando le relative aggiunte e detrazioni (manu-

renzione straordinaria all'immobile ed alle parti comuni del fabbricato da eseguire per un importo stimato pari al 15% del valore, oltre E.2.500,00 per la sanatoria del frazionamento):

$$1/2 \times (29.048,00 + 36.211,20) \times (100 - 15)\% - 2.500,00 = E.25.235,16 = E.25.000,00 \text{ c.t.}$$

2F) IMMOBILE A2 (LOCALE AL PT., NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.3)

2F.1) DATI CARATTERISTICI

2F1.a) Descrizione

L'immobile è un locale terraneo del fabbricato di Via Risorgimento n°10/C in Nocera Superiore (civico n°10A), ha accesso dalla Via Risorgimento (mediante una serranda avvolgibile in ferro), è suddiviso internamente in un ambiente ed un piccolo bagno (con vaso igienico e lavabo), ed è destinato catastalmente ad un uso "magazzini e locali deposito", sebbene sia utilizzabile anche per destinazioni analoghe ed affini. Il pavimento è in marmette di graniglia e cemento ed il locale è servito da alcune finestre in alto. Lo stato attuale dell'immobile è quello proprio di locali mantenuti chiusi ed inutilizzati per diversi anni, con la presenza di alcune macchie di umidità alle pareti (per una lunghezza pari a ca. il 80% del perimetro del locale e per un'altezza di ca.50cm da terra) ed alcune lesioni localizzate, per cui necessita (oltre ad una naturale pulizia radicale degli ambienti) di interventi di manutenzione straordinaria (rimozione delle parti ammalorate della vernice o del sottostante intonaco, la sanatoria delle lesioni e il conseguente ripristino con intonaco e tinteggiatura alle pareti e soffitti dei locali).

2F1.b) Estremi catastali

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.3 (categoria C/2, piano terra, consistenza 31mq, rendita euro.57,64 c



[R.G.N°580/1997].

£.111.600, Partita.3852, intestato a [REDACTED].

2F1.c) Consistenza

La consistenza dell'immobile rilevata con i rilievi metrici e la successiva rappresentazione grafica è pari a:

	S.N.R. Superficie Non Residenziale	S.R. Superficie Residenziale	S.C. Superficie Convenzionale
Valore Netto	30,49mq (incluso WC)	0,00mq	7,62mq
Valore Lordo	35,50mq	0,00mq	8,88mq

Hinterma=3,00mt

Netto e Lordo, s'intendono escludendo o includendo le aree delle pareti perimetrali
S.C.=S.R.+25%S.N.R. (riducendo le aree non residenziali con un coefficiente correttivo)

2F1.d) Confini

I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento, ad EST il locale terraneo (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.2) di proprietà [REDACTED], a SUD il locale terraneo (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.5) di proprietà [REDACTED], ad OVEST il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento ed il terreno alieno (già proprietà [REDACTED]).

2F1.e) Stato di possesso

L'immobile (come riferito dal custode) è condotto in locazione (contratto di breve durata subordinato ad una vendita sopravvenuta).

2F.2) DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)

2F2.a) Provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta al [REDACTED] mediante l'acquisto (Atto Notaio Giovanni Cioffi Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°3598/3319 del

Gianpiero [REDACTED]
Santopietro [REDACTED]



04.03.1952 nel Registro di Repertorio N°1272/85) dal signor [REDACTED] del terreno in esame (fondo rustico in Nocera Superiore alla frazione S. Pietro di are.24,70, riportato al N.C.T. al Fg.7, part.285 di are.8,30 ed al Fg.7, part.287 di are.16,40), e la successiva edificazione dell'intero fabbricato (mediante appalto assegnato ad una ditta di costruzione).



2F2.b) Ipotecche e vincoli

L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla conservatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per una piccola zona di ca. 100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [REDACTED] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune di larghezza ml.4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.285) a favore degli immobili di tale fabbricato.

2F.3) DATI URBANISTICI

Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abitabilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore.

2F.4) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Nella precedente relazione di CTU (depositata il 29.Gen.2003 presso il Tribunale di Nocera Inferiore) il valore di mercato del bene è stato stimato (adottando un valore unitario di 450.00E./mq con indagini svolte nel 2002) pari a 450,00x31,0=E. 13.950,00.

I Borsini prezzi delle Agenzie Immobiliari locali indicano per il bene in esame (box auto nella zona semicentrale di Nocera Superiore) diversi valori unitari (variabili tra 800,00- 1.000,00 -1.200,00E./mq, riferiti alla superficie netta) tra i quali

si attribuisce il valore di 800,00E/mq, per un totale di $800,00 \times 30,49 =$
E.24.392,00.

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica ("2° semestre 2007, box, semicentrale fascia a ridosso della S.S.18, Nocera Superiore") un valore unitario medio per box auto (compreso tra gli estremi di 720,00 ed 920,00E./mq, riferito alla superficie lorda) di 820,00E./mq, per un valore totale di $820,00 \times 35,50 =$ E.29.110,00.

Il Valore ordinario del bene (valore di mercato stimato in base al principio dell'ordinarietà) è, pertanto, quantificabile, a giudizio dello scrivente, nella media dei suddetti valori, operando le relative aggiunte e detrazioni (manutenzione straordinaria all'immobile ed alle parti comuni del fabbricato da eseguire per un importo stimato pari al 15% del valore, oltre E.2.500,00 per la sanatoria del frazionamento):

$$1/2 \times (24.392,00 + 29.110,00) \times (100 - 15)\% - 2.500,00 = E.20.238,35 = E.20.000,00 \text{ c.t.}$$

2G) IMMOBILE A3 (LOCALE AL PT, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.4)

2G.1) DATI CARATTERISTICI

2G1.a) Descrizione

L'immobile è un locale terraneo del fabbricato di Via Risorgimento n°10/C in Nocera Superiore, ha accesso dalla Via Risorgimento, è suddiviso internamente in un ambiente ed un piccolo bagno (dati rilevati dalle planimetrie e dalle visure catastali), ed è destinato catastalmente ad un uso "magazzini e locali deposito", sebbene sia utilizzabile anche per destinazioni analoghe ed affini. Il pavimento è in marmette di graniglia e cemento, il bagno è dotato di un vaso igienico ed un lavabo, ed il locale è servito da alcune finestre in alto.

Lo stato attuale dell'immobile è quello proprio di locali mantenuti chiusi

ed inutilizzati per diversi anni, con la presenza di alcune macchie di umidità alle pareti (per una lunghezza pari a ca. il 60% del perimetro del locale e per un'altezza di ca.50cm da terra) ed alcune lesioni localizzate, per cui necessita (oltre ad una naturale pulizia radicale degli ambienti) di interventi di manutenzione straordinaria (rimozione delle parti ammalorate della vernice o del sottostante intonaco, la sarcitura delle lesioni e il conseguente ripristino con intonaco e tinteggiatura alle pareti e soffitti dei locali).



2G1.b) Estremi catastali

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.4 (categoria C/2, piano terra, consistenza 42mq, rendita euro.78,09 o E.151.200, Partita.3852, intestata a [redacted]).

2G1.c) Consistenza

La consistenza dell'immobile rilevata con i rilievi metrici e la successiva rappresentazione grafica è pari a:

	S.N.R. Superficie Non Residenziale	S.R. Superficie Residenziale	S.C. Superficie Convenzionale
Valore Netto	43,76mq (inclusa WC)	0,00mq	10,94mq
Valore Lordo	52,16mq	0,00mq	13,04mq
Interno=3,00mq			
Netto e Lordo, s'intendono escludendo o includendo le aree delle pareti perimetrali			
S.C.=S.R.+25%S.N.R. (riducendo le aree non residenziali con un coefficiente correttivo)			

2G1.d) Confini

I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento ed il terreno alieno (già proprietà [redacted]), ad EST il locale terraneo (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.5) di proprietà [redacted] a SUD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante

già proprietà [redacted] realizzato sulla particella Fg.7, Part.802], ad OVEST un terreno alieno (già proprietà [redacted]).

2G1.e) Stato di possesso

L'immobile (come riferito dal custode) è condotto in locazione (contratto di breve durata subordinato ad una vendita sopravvenuta).

2G.2) DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)

2G2.a) Provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta al [redacted] mediante l'acquisto (Atto Notaio Giovanni Cioffi Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°3598/3319 del 04.03.1952 nel Registro di Repertorio N°1272/85) dal signor [redacted] del terreno in esame (fondo rustico in Nocera Superiore alla frazione S. Pietro di are.24,70, riportato al N.C.T. al Fg.7, part.285 di are.8,30 ed al Fg.7, part.287 di are.16,40), e la successiva edificazione dell'intero fabbricato (mediante appalto assegnato ad una ditta di costruzione).

2G2.b) Ipotecche e vincoli

L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla conservatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per una piccola zona di ca. 100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [redacted] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune di larghezza ml.4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.285) a favore degli immobili di tale fabbricato.

2G.3) DATI URBANISTICI



Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abitabilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore.

2G.4) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Nella precedente relazione di CTU (depositata il 29.Gen.2003 presso il Tribunale di Nocera Inferiore) il valore di mercato del bene è stato stimato (adottando un valore unitario di 450,00E./mq con indagini svolte nel 2002) pari a $450,00 \times 42,0 = \text{E.}18.900,00$.

I Borsini prezzi delle Agenzie Immobiliari locali indicano per il bene in esame (box auto nella zona semicentrale di Nocera Superiore) diversi valori unitari (variabili tra 800,00- 1.000,00 -1.200,00E./mq, riferiti alla superficie netta) tra i quali si attribuisce il valore di 800,00E./mq, per un totale di $800,00 \times 43,76 = \text{E.}35.008,00$.

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica ("2° semestre 2007, box, semicentrale fascia a ridosso della S.S.18, Nocera Superiore") un valore unitario medio per i box auto (compreso tra gli estremi di 720,00 ed 920,00E./mq, riferito alla superficie lorda) di 820,00E./mq, per un valore totale di $820,00 \times 52,16 = \text{E.}42.771,20$.

Il Valore ordinario del bene (valore di mercato stimato in base al principio dell'ordinarietà) è, pertanto, quantificabile, a giudizio dello scrivente, nella media dei suddetti valori, operando le relative aggiunte e detrazioni (manutenzione straordinaria all'immobile ed alle parti comuni del fabbricato da eseguire per un importo stimato pari al 15% del valore, oltre E.2.500,00 per la sanatoria del frazionamento):

$$1/2 \times (35.008,00 + 42.771,20) \times (100 - 15)\% - 2.500,00 = \text{E.}30.556,16 = \text{E.}30.000,00 \text{ c.t.}$$

2H) IMMOBILE A4 (LOCALE AL PT. NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.5)

2H.1) DATI CARATTERISTICI

2H1.a) Descrizione

L'immobile è un locale terraneo del fabbricato di Via Risorgimento n°10/C in Nocera Superiore, con accesso dal cortile (di sua pertinenza esclusiva, stante la presenza di un cancello in ferro di delimitazione d'accesso, sebbene dalle schede di denuncia all'UTE sia un bene comune indiviso annoverato tra i BCNC beni comuni non censiti) retrostante rispetto la via Risorgimento, è suddiviso internamente in un ambiente al piano terra con un piccolo bagno ed un ambiente cantina al piano sottoterra (le cui dimensioni sono state rilevate dalla pianta catastale stante l'impossibilità ad accedervi) collegati tra loro mediante una scala interna (chiusa con una botola in ferro), ed è destinato catastalmente ad un uso "magazzini e locali deposito", sebbene sia utilizzabile anche per destinazioni analoghe ed affini.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica, il bagno è dotato di un vaso igienico ed un lavabo, ed il locale è servito da alcune finestre in alto. L'immobile è, allo stato attuale, in parte in buone condizioni (superficie ubicata al piano terra), mentre necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria in altra parte (superficie ubicata al piano interrato).

2H1.b) Estremi catastali

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.5 (categoria C/6, piano terra, consistenza 45mq suddivisa in 34mq al piano terra e 11mq al piano interrato, rendita euro.53,45 o £.103.500, Partita.3852 intestata a [redacted]).

2H1.c) Consistenza

La consistenza dell'immobile rilevata con i rilievi metrici e la successiva rappresentazione grafica è pari a:

S.N.R.

S.R.

S.C.



	Superficie Non Residenziale	Superficie Residenziale	Superficie Convenzionale
Valore Netto	45,12mq (34,12mqPT;11,00mqPInt.)	0,00mq	11,28mq
Valore Lordo	49,49mq	0,00mq	12,37mq

Interna=3,00mt al piano terra e 2,40mt al sottoterra
 Netto e Lordo, s'intendono escludendo o includendo le aree delle pareti perimetrali
 S.C.=S.R.+25%S.N.R. (riducendo le aree non residenziali con un coefficiente correttivo)

2H1.d) Confini

I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono a NORD il locale terraneo (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.3) di proprietà [REDACTED] [REDACTED], ad EST in parte il locale terraneo (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.2) di proprietà [REDACTED] ed in parte l'androne e corpo scala condominiale del fabbricato di Via Risorgimento n°10/c (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1), a SUD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà [REDACTED] realizzato sulla particella Fg.7, Part.802), ad OVEST il locale terraneo (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.4) di proprietà [REDACTED]

2H1.e) Stato di possesso

L'immobile (come riferito dal custode) è condotto in locazione (contratto di breve durata subordinato ad una vendita sopravvenuta).

2H.2) DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)

2H2.a) Provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta al [REDACTED] mediante l'acquisto (Atto Notaio Giovanni Cioffi Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatorio dei RR.II. di Salerno N°3598/3319 del 04.03.1952 nel Registro di Repertorio N°1272/85) dal signor [REDACTED] del terreno in esame (fondo rustico in Nocera Superiore alla frazione S. Pietro di are.24,70,



L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica ("2° semestre 2007, box, semicentrale fascia a ridosso della S.S.18, Nocera Superiore") un valore unitario medio per box auto (compreso fra gli estremi di 720,00 ed 920,00E./mq. riferito alla superficie lorda) di 820,00E./mq, per un valore totale di $820,00 \times 49,49 = \text{E.}40.581,80$

Il Valore ordinario del bene (valore di mercato stimato in base al principio dell'ordinarietà) è, pertanto, quantificabile, a giudizio dello scrivente, nella media dei suddetti valori, operando le relative aggiunte e detrazioni (manutenzione straordinaria all'immobile ed alle parti comuni del fabbricato da eseguire per un importo stimato pari al 15% del valore, oltre E.2.500,00 per la sanatoria del frazionamento):

$$1/2 \times (36.096,00 + 40.581,80) \times (100 - 15) \% - 2.500,00 = \text{E.}30.088,07 = \text{E.}30.000,00 \text{ c.t.}$$

21) IMMOBILE A5 (APPARTAMENTO AL P1, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.6)

21.1) DATI CARATTERISTICI

21.1.a) Descrizione

L'immobile è un appartamento al 1° piano del fabbricato di Via Risorgimento n°10/C in Nocera Superiore. Il suo accesso si realizza per mezzo del corpo scala condominiale ed è l'unico immobile ubicato al 1° piano. L'appartamento è suddiviso (tramite un corridoio nella zona d'ingresso) in una prima zona con una camera da pranzo, una cucina, n°2 camere da letto, un WC e n°3 balconi aggettanti; ed in una seconda zona con n°2 soggiorni, una cucina - camera da pranzo, un ripostiglio, un WC e n°4 balconi aggettanti. Lo stato attuale dell'appartamento è quello proprio di locali mantenuti chiusi ed inutilizzati per diversi anni, per cui necessita (oltre ad una naturale pulizia radicale degli ambienti) della sostituzione della pavimentazione nella zona d'ingresso (al momento sollevata da terra a causa di processi evaporativi



dell'acqua nel massetto di posa delle piastrelle), di una tinteggiatura, alle pareti e soffitti dei locali, agli infissi esterni in legno ed alle ringhiere ai balconi. Gli impianti di riscaldamento (costituito da una caldaia e da termosifoni a pareti), elettrico ed idraulico sono presenti ma, stante l'attuale assenza di fornitura dei servizi, non è stato possibile verificarli, per cui si prevede la necessità di alcune operazioni di manutenzione ordinarie agli stessi. All'interno dell'appartamento sono ancora presenti alcuni mobili.

211.b) Estremi catastali

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.6 (categoria A/2, piano primo, consistenza 9,5vani, rendita euro.490,63 o £.950.000, Partita.3852, intestata a [REDACTED]).

211.c) Consistenza

La consistenza dell'immobile rilevata con i rilievi metrici e la successiva rappresentazione grafica è pari a:

	S.N.R. Superficie Non Residenziale	S.R. Superficie Residenziale	S.C. Superficie Convenzionale
Valore Netto	29,05mq	140,27mq	147,53mq
Valore Lordo	29,05mq	165,30mq	172,56mq

Hinterno=2,90mt
 Netto e Lordo, s'intendono escludendo o includendo le aree delle pareti perimetrali
 S.C.=S.R.+25%S.N.R. (riducendo le aree non residenziali con un coefficiente correttivo)

211.d) Confini

I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento, ad EST il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente la stradina laterale (già proprietà [REDACTED] per l'accesso al fabbricato retrostante) nonché il corpo scala condominiale, a SUD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al

[R.G.N°580/1997].

N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà [REDACTED] realizzato sulla particella Fg.7, Part.802), ad OVEST un terreno alieno (già proprietà [REDACTED]).

21.1.e) Stato di possesso

L'immobile (come riferito dal custode) non è condotto in locazione.

21.2) DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIPTIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)

212.a) Provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta al [REDACTED] mediante l'acquisto (Atto Notaio Giovanni Cioffi Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°3598/3319 del 04.03.1952 nel Registro di Repertorio N°1272/85) dal signor [REDACTED] del terreno in esame (fondo rustico in Nocera Superiore alla frazione S. Pietro di are.24,70, riportato al N.C.T. al Fg.7, part.285 di are.8,30 ed al Fg.7, part.287 di are.16,40), e la successiva edificazione dell'intero fabbricato (mediante appalto assegnato ad una ditta di costruzione).

212.b) Ipoteche e vincoli

L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla conservatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per una piccola zona di ca. 100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [REDACTED] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune di larghezza ml.4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.285) a favore degli immobili di tale fabbricato.

21.3) DATI URBANISTICI



Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abitabilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore.

21.4) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Nella precedente relazione di CTU (depositata il 29.Gen.2003 presso il Tribunale di Nocera Inferiore) il valore di mercato del bene è stato stimato (adottando un valore unitario di 1000,00E/mq con indagini svolte nel 2002) pari a $1000,00 \times 148,0 = \text{E.}148.000,00$.

I Borsini prezzi delle Agenzie Immobiliari locali indicano per il bene in esame (appartamento nella zona semicentrale di Nocera Superiore) diversi valori unitari (variabili tra 1.200,00- 1.500,00 -1.700,00E/mq, riferiti alla superficie netta) tra i quali si attribuisce il valore di 1.500,00E/mq, per un totale di $1.500 \times 147,53 = \text{E.}221.295,00$.

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica ("2° semestre 2007, appartamento semicentrale fascia a ridosso della S.S.18, Nocera Superiore") un valore unitario per gli appartamenti (compreso tra gli estremi di 690,00 ed 880,00E./mq, riferito alla superficie lorda), di 880,00E./mq, per un totale di $880,00 \times 172,56 = \text{E.}151.852,80$.

Il Valore ordinario del bene (valore di mercato stimato in base al principio dell'ordinarietà) è, pertanto, quantificabile, a giudizio dello scrivente, nella media dei suddetti valori, operando le relative aggiunte e detrazioni (manutenzione straordinaria all'immobile ed alle parti comuni del fabbricato da eseguire per un importo stimato pari al 15% del valore):

$$1/2 \times (221.295,00 + 151.852,80) \times (100 - 15)\% = \text{E.}158.587,82 = \text{E.}159.000,00 \text{ c.t.}$$

21) IMMOBILE A6 (APPARTAMENTO AL P2, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.7)

21.1) DATI CARATTERISTICI



2/1.a) Descrizione

L'appartamento è ubicato al 2° piano del fabbricato sito in Nocera Superiore alla Via Risorgimento n°10/C. L'accesso all'immobile avviene per mezzo del corpo scala condominiale; sullo stesso piano sono presenti n°2 appartamenti. L'immobile è suddiviso in un soggiorno - ingresso (con ripostiglio ed armadio a muro), una camera da letto, una cucina, un WC e n°2 balconi aggettanti.

Il grado di rifinitura dell'appartamento è di tipo medio. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres ceramico, i rivestimenti con piastrelle in ceramica smaltata (Wc e cucina), gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno alla romana a doghe orizzontali inclinabili a due battenti. Gli infissi interni sono anch'essi in legno così come la porta di caposcala. Gli impianti (elettrico, citofonico, telefonico, televisivo, adduzione acqua, scarico acqua, riscaldamento) sono completi.

2/1.b) Estremi catastali

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.7 (categoria A/2, piano secondo, consistenza 4 vani, rendita euro.206,58 o £.400.000, Partita.3852, intestata a [REDACTED]).

2/1.c) Consistenza

La consistenza dell'immobile rilevata con i rilievi metrici e la successiva rappresentazione grafica è pari a:

	S.N.R. Superficie Non Residenziale	S.R. Superficie Residenziale	S.C. Superficie Convenzionale
Valore Netto	11,90mq	71,10mq	74,08mq
Valore Lordo	11,90mq	83,21mq	86,19mq
Interna=2,90mt			
Netto e Lordo, s'intendono escludendo o includendo le aree delle pareti perimetrali			
S.C.=S.R.+25% S.N.R. (riducendo le aree non residenziali con un coefficiente correttivo)			

2/1.d) Confini

Gianpiero [REDACTED]
Santopietro [REDACTED]

I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento, ad EST l'appartamento sul piano di proprietà [REDACTED] (iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.8) nonché il corpo scala condominiale, a SUD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà [REDACTED] realizzato sulla particella Fg.7, Part.802), ad OVEST un terreno alieno (già proprietà [REDACTED]).



2J1.e) Stato di possesso

L'immobile (come riferito dal custode) è condotto in locazione (contratto di breve durata subordinato ad una vendita sopravvenuta).

2J.2] DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)

2J2.a] Provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta al [REDACTED] mediante l'acquisto (Atto Notaio Giovanni Cioffi Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°3598/3319 del 04.03.1952 nel Registro di Repertorio N°1272/85) dal signor [REDACTED] del terreno in esame (fondo rustico in Nocera Superiore alla frazione S. Pietro di are.24,70, riportato al N.C.T. al Fg.7, part.285 di are.8,30 ed al Fg.7, part.287 di are.16,40), e la successiva edificazione dell'intero fabbricato (mediante appalto assegnato ad una ditta di costruzione).

2J2.b] Ipotecche e vincoli

L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla conservatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per una pic-

cola zona di ca. 100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [REDACTED] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune di larghezza ml.4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.285) a favore degli immobili di tale fabbricato.

2.1.3] DATI URBANISTICI

Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abitabilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore.

L'appartamento in esame è stato realizzato con una difformità urbanistica (frazionamento di un appartamento previsto in progetto in n°2 appartamenti, senza aumento di superficie lorda complessiva né di volumetria) eseguita in assenza del relativo titolo abilitativo in variante o in sanatoria (assenza di altra concessione edilizia presso il Comune di Nocera Superiore e di concessioni in sanatoria nell'attestazione del 25.06.2007 del Settore Assetto del Territorio).

Il frazionamento d'unità immobiliare senza aumento di superficie lorda né di volumetria, costituisce una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. (Permesso di Costruire) oppure con D.I.A.; nel caso in esame, trattandosi di un intervento urbanistico eseguito senza la DIA per ristrutturazione edilizia, può ricevere un P.d.C. in sanatoria (ai sensi dell'art.36 del D.P.R.n°380/06.06.2001) trattandosi di intervento conforme agli strumenti urbanistici attuali e dell'epoca). Nel paragrafo relativo alla storia del fabbricato sono stati stimati gli oneri per tale sanatoria in ca.E.3.000,00.

2.1.4] STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Nella precedente relazione di CTU (depositata il 29.Gen.2003 presso il Tribunale

2K1.a) Descrizione

L'appartamento è ubicato al 2° piano del fabbricato sito in Nocera Superiore alla Via Risorgimento n°10/C. L'accesso all'immobile avviene per mezzo del corpo scala condominiale; sullo stesso piano sono presenti n°2 appartamenti. L'immobile è suddiviso in un soggiorno - ingresso, n°2 camere da letto, una cucina, un WC e n°4 balconi aggettanti.

Il grado di rifinitura dell'appartamento è di tipo medio. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres ceramico, i rivestimenti con piastrelle in ceramica smaltata (Wc e cucina) oppure con parati e cornice in gessolino fino ad 1,0mt da terra (soggiorno - ingresso), gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno alla romana a doghe orizzontali inclinabili a due battenti. Gli infissi interni sono anch'essi in legno così come la porta di caposcala. Gli impianti (elettrico, citofonico, telefonico, televisivo, adduzione acqua, scarico acqua, riscaldamento) sono completi.

Il grado di conservazione e manutenzione dell'appartamento è buono, fatta eccezione per alcune macchie di condensa in alcuni punti del soffitto delle camere da letto e per l'usura di alcuni infissi esterni.

2K1.b) Estremi catastali

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.8 (categoria A/2, piano secondo, consistenza 5vani, rendita eu- ro.258,23 o £.500.000, Partita.3852, intestata a [REDACTED]).

2K1.c) Consistenza

La consistenza dell'immobile rilevata con i rilievi metrici e la successiva rappresentazione grafica è pari a:

S.N.R.
Superficie
Non Residenziale

S.R.
Superficie
Residenziale

S.C.
Superficie
Convenzionale

Valore Netto	19,90mq	68,70mq	73,68mq
Valore Lordo	19,90mq	83,08mq	88,06mq
Interno=2,90mt			
Netto e Lordo, s'intendono escludendo o includendo le aree delle pareti perimetrali			
S.C.=S.R.+25%S.N.R. (riducendo le aree non residenziali con un coefficiente correttivo)			

2K1.d) Confini

I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento, ad EST il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente la stradina laterale (già proprietà [redacted] per l'accesso al fabbricato retrostante), a SUD l'appartamento sul piano di proprietà [redacted] (iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.7) nonché il corpo scala condominiale, ad OVEST il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento ed il terreno alieno (già proprietà [redacted]).

2K1.e) Stato di possesso

L'immobile (come riferito dal custode) è condotto in locazione (contratto di breve durata subordinato ad una vendita sopravvenuta).

2K.2) DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIPTIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)**2K2.a) Provenienza**

L'unità immobiliare è pervenuta al [redacted] mediante l'acquisto (Atto Notaio Giovanni Cioffi Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°3598/3319 del 04.03.1952 nel Registro di Repertorio N°1272/85) dal signor [redacted] del terreno in esame (fondo rustico in Nocera Superiore alla frazione S. Pietro di are.24,70, riportato al N.C.I. al Fg.7, part.285 di are.8,30 ed al Fg.7, part.287 di are.16,40), e la suc-



cessiva edificazione dell'intero fabbricato (mediante appalto assegnato ad una ditta di costruzione).

2K.2.b) Ipoteche e vincoli

L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla conservatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per una piccola zona di ca.100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [REDACTED] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune di larghezza ml.4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.285) a favore degli immobili di tale fabbricato.

2K.3) DATI URBANISTICI

Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abitabilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore.

L'appartamento in esame è stato realizzato con una difformità urbanistica (frazionamento di un appartamento previsto in progetto in n°2 appartamenti, senza aumento di superficie lorda complessiva né di volumetria) eseguita in assenza del relativo titolo abilitativo in variante o in sanatoria (assenza di altra concessione edilizia presso il Comune di Nocera Superiore e di concessioni in sanatoria nell'attestazione del 25.06.2007 del Settore Assetto del Territorio).

Il frazionamento d'unità immobiliare senza aumento di superficie lorda né di volumetria, costituisce una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. (Permesso di Costruire) oppure con D.I.A.; nel caso in esame, trattandosi di un intervento urbanistico eseguito senza la DIA per ristrutturazione edilizia, può ricevere un P.d.C. in sanatoria (ai sensi dell'art.36 del D.P.R.n°380/06.06.2001).



trattandosi di intervento conforme agli strumenti urbanistici attuali e dell'epoca). Nel paragrafo relativo alla storia del fabbricato sono stati stimati gli oneri per tale sanatoria in ca.E.3.000,00.

2K.4) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Nella precedente relazione di CTU (depositata il 29.Gen.2003 presso il Tribunale di Nocera Inferiore) il valore di mercato del bene è stato stimato (adottando un valore unitario di 1.000,00E./mq con indagini svolte nel 2002) pari a $1.000,00 \times 73,18 = E.73.180,00$.

I Borsini prezzi delle Agenzie Immobiliari locali indicano per il bene in esame (appartamento nella zona semicentrale di Nocera Superiore) diversi valori unitari (variabili tra 1.200,00- 1.500,00 -1.700,00E./mq, riferiti alla superficie netta) tra i quali si attribuisce il valore di 1.700,00E./mq (maggiore di 1.500E./mq in quanto il piano è più elevato, la tipologia di appartamento con estensione minore ha maggiori richieste, la migliore posizione verso il lato anteriore del fabbricato incrementa l'aumento), per un totale di $1.700 \times 73,68 = E.125.256,00$.

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica ("2° semestre 2007, appartamento semicentrale fascia a ridosso della S.S.18, Nocera Superiore") un valore unitario per gli appartamenti (compreso tra gli estremi di 690,00 ed 920,00E./mq, riferito alla superficie lorda), di 920,00E./mq, per un totale di $920,00 \times 88,06 = E.81.015,20$.

Il Valore ordinario del bene (valore di mercato stimato in base al principio dell'ordinarietà) è, pertanto, quantificabile, a giudizio dello scrivente, nel valore ricercato presso le agenzie immobiliari trascurando il dato dell'O.M.I. (ritenuto eccessivamente penalizzante rispetto la realtà del mercato) operando le relative aggiunte e detrazioni (manutenzione straordinaria all'immobile ed alle parti



comuni del fabbricato da eseguire per un importo stimato pari al 15% del valore, oltre E.3.000,00 per la sanatoria del frazionamento):

$$(125.256,00) \times (100-15)\% - 3.000,00 = E.103.467,60 = E.104.000,00 \text{ c.t.}$$

2L] IMMOBILE A8 (SOTTOTETTO AL P3, NOCERA SUP. FG.7, PART.810, SUB.9)

2L1] DATI CARATTERISTICI

2L1.a] Descrizione

Il sottotetto (3° livello) è soprastante gli appartamenti al 2° piano.

Il locale è allo stato grezzo, con un pavimento in battuto di cemento (sprovisto di manto impermeabile o di pavimento in mattonelle), con un tetto realizzato a falde inclinate (costituite da elementi portanti in legno, elementi costitutivi in tegole marsigliesi, pilastri in mattoni forati quale appoggi centrali) ed una porta d'ingresso in ferro.

Le altezze interne sono variabili tra un valore minimo di 0,75mt ed uno massimo di 2,05mt e, quindi, lo stesso non risulta abitabile ai sensi delle normative igienico - sanitarie.

2L1.b] Estremi catastali

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.9 (categoria C/2, piano terzo, consistenza 120mq, rendita euro.111,55 o E.216.000, Partita.3852, intestata a [redacted]).

2L1.c] Consistenza

La consistenza dell'immobile rilevata con i rilievi metrici e la successiva rappresentazione grafica è pari a:

	S.N.R. Superficie Non Residenziale	S.R. Superficie Residenziale	S.C. Superficie Convenzionale
Valore Netto	137,91mq	0,00mq	34,48mq
Valore Lordo	149,78mq	0,00mq	37,45mq

l'interna variabile tra 2.05mt e 0.75mt

Netto e Lordo, s'intendono escludendo o includendo le aree delle pareti perimetrali

S.C.=S.R.+25%S.N.R. (riducendo le aree non residenziali con un coefficiente correttivo)

2L1.d) Confini

I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento, ad EST il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente la stradina laterale (già proprietà [redacted] per l'accesso al fabbricato retrostante) nonché il corpo scala condominiale, a SUD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà [redacted] realizzato sulla particella Fg.7, Part.802), ad OVEST un terreno alieno (già proprietà [redacted]).

**2L1.e) Stato di possesso**

L'immobile (come riferito dal custode) non è condotto in locazione.

2L2) DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)**2L2.a) Provenienza**

L'unità immobiliare è pervenuta al [redacted] mediante l'acquisto (Atto Notaio Giovanni Cioffi Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°3598/3319 del 04.03.1952 nel Registro di Repertorio N°1272/85) dal signor [redacted] del terreno in esame (fondo rustico in Nocera Superiore alla frazione S. Pietro di are.24,70, riportato al N.C.T. al Fg.7, part.285 di are.8,30 ed al Fg.7, part.287 di are.16,40), e la successiva edificazione dell'intero fabbricato (mediante appalto assegnato ad una ditta di costruzione).

2L2.b) Ipoteche e vincoli

L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla con-

servatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per una piccola zona di ca. 100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [REDACTED] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune di larghezza ml.4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.285) a favore degli immobili di tale fabbricato.

2L3] DATI URBANISTICI

Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abitabilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore.

2L4] STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Nella precedente relazione di CTU (depositata il 29.Gen.2003 presso il Tribunale di Nocera Inferiore) il valore di mercato del bene è stato stimato (adottando un valore unitario di 1.000,00E./mq con indagini svolte nel 2002) pari a $1.000,00 \times 34,50 = \text{E.}34.500,00$.

La stima di un sottotetto (superficie non residenziale in quanto accessorio dell'appartamento con destinazione d'uso deposito e sprovvisto dei requisiti igienici propri dell'abitabilità) si conduce utilizzando il valore unitario stimato per un analogo appartamento, moltiplicandolo per la sua superficie convenzionale (superficie non residenziale corretta con coefficiente del 25%).

I Borsini prezzi delle Agenzie Immobiliari locali indicano per il bene in esame (appartamento nella zona semicentrale di Nocera Superiore) diversi valori unitari (variabili tra 1.200,00- 1.500,00 -1.700,00E./mq, riferiti alla superficie netta) tra i quali si attribuisce il valore di 1.500,00E./mq, per un totale di $1.500 \times 34,48 = \text{E.}51.720,00$.





2Y) RIEPILOGO FINALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI DI CAUSA

Il Riepilogo Finale dei Beni Immobili è:

BENI IMMOBILI OGGETTI DI CAUSA

Cod.	Piano	Indirizzo	Estremi U.T.E.	Valore Immobile
A1	T	Locale in Nocera Superiore Via Risorgimento n°10/3	NCEU Nocera Superiore Fg.7, Part.810, sub.2	E.25.000,00
A2	T	Locale in Nocera Superiore Via Risorgimento n°10/A	NCEU Nocera Superiore Fg.7, Part.810, sub.3	E.20.000,00
A3	T	Locale in Nocera Superiore nel fabbrica- to di Via Risorgimento n°10/C	NCEU Nocera Superiore Fg.7, Part.810, sub.4	E.30.000,00
A4	T	Locale in Nocera Superiore nel fabbrica- to di Via Risorgimento n°10/C	NCEU Nocera Superiore Fg.7, Part.810, sub.5	E.30.000,00

A5	1°	Appartamento in Nocera Superiore Via Risorgimento n°10/C	NCEU Nocera Superiore Fig.7, Part.810, sub.6	E.159.000,00
A6	2°	Appartamento in Nocera Superiore Via Risorgimento n°10/C	NCEU Nocera Superiore Fig.7, Part.810, sub.7	E.98.000,00
A7	2°	Appartamento in Nocera Superiore Via Risorgimento n°10/C	NCEU Nocera Superiore Fig.7, Part.810, sub.8	E.104.000,00
A8	S.T.	Sottotetto in Nocera Superiore Via Risorgimento n°10/C	NCEU Nocera Superiore Fig.7, Part.810, sub.9	E.36.000,00
A9	-	Terreno in Nocera Superiore Via S.S. 18 Salerno-Napoli n°489	NCT Nocera Superiore Fig.7, Part.287	E.70.000,00
A10	-	Terreno in Pagani (contrada Cappeluzza di Taurano)	NCT Pagani Fig.4, Part.101	E.28.000,00
A11	T	Locale in S.Egidio M.A. Via S.S. Martiri n.168 (ex Via S.Lorenzo n°118)	NCEU S.Egidio M. Albino Fig.9, Part.456, sub.1	E.18.000,00
A12	1°	Locale in S.Egidio M.A. Via S.S. Martiri n.172 (ex Via S.Lorenzo n°122)	NCEU S.Egidio M. Albino Fig.9, Part.456, sub.3	E.19.000,00
A13	T	Locale in S.Egidio M.A. Via S.S. Martiri n.170 (ex Via S.Lorenzo n°120)	NCEU S.Egidio M. Albino Fig.9, Part.456, sub.2	E.17.000,00
A14	1°	Locale in S.Egidio M.A. Via S.S. Martiri n.172 (ex Via S.Lorenzo n°122)	NCEU S.Egidio M. Albino Fig.9, Part.456, sub.4	E.19.000,00
A15	-	Giardino in S.Egidio M.A. Via S.S. Martiri n.172 (ex Via S.Lorenzo n°122)	NCT S.Egidio M. Albino Fig.9, Part.455	E.10.000,00
A16	-	Corte in S.Egidio M.A. Via S.S. Martiri n.172 (ex Via S.Lorenzo n°122)	NCT S.Egidio M. Albino Fig.9, Part.454	E.1.000,00
B1	-	Terreno in Pagani (contrada Cappeluzza di Taurano)	NCT Pagani Fig.4, Part.83	E.12.000,00
B2	-	Terreno in Pagani (contrada Cappeluzza di Taurano)	NCT Pagani Fig.4, Part.532	E.30.000,00
B3	T-	Fabbricato rurale in S.Egidio M.A.	NCEU T Pagani Fig.9, Part.263	E.20.000,00

Il totale degli immobili valutati è di E.746.000,00.

Il totale delle quote intestate a [REDACTED] è di E.704.200,00.

22] LOTTE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI

22.1] LOTTO N°1 (A1)

Causa: R.G.N°580/1997

LOTTO: N°1 (Immobile A1)

Prezzo a Base d'asta (oltre imposte): EURO 25.000,00

Tipologia: Locale Terraneo con bagno

Descrizione commerciale: Quota del 100% (1/1) del locale ubicato nel comune di Nocera Superiore (SA) in Via Risorgimento 10/b (nel fabbricato con accesso dal n°10/c) con Superficie Netta di 36,31mq (incluso WC) ed altezza interna di 3,00mt. L'immobile è accessibile dalla Via Risorgimento (mediante una serranda avvolgibile in ferro), è dotato di un bagno (con vaso igienico e lavabo), è destinato catastalmente ad un uso "magazzini e locali deposito" (sebbene abbia la potenzialità per un uso analogo tipo garage), ha un pavimento in marmette di graniglia e cemento ed alcune finestre in alto. L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria (rimozione delle parti ammalorate della vernice o del sottostante intonaco, la sanatura delle lesioni e il conseguente ripristino con intonaco e tinteggiatura alle pareti e soffitti del locale), giacché il suo stato attuale è quello tipico dopo un inutilizzo per anni, aggravato dalla presenza di alcune macchie di umidità alle pareti (per una lunghezza pari a ca.70% del perimetro del locale e per un'altezza di ca.50cm) ed alcune lesioni.

Il fabbricato che alloggia il locale richiede un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino di



[R.G.N°580/1997].

lato sud) di uso comune indifferenziato; non è legalmente costituito come un condominio (ed è, quindi, sprovvisto di tabelle millesimali, di regolamento condominiale e di verbali di assemblee).

Descrizione catastale: Locale terraneo iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.3, categoria C/2 (Magazzini e locali deposito) piano terra, consistenza 31mq, rendita eu-ro.57,64 (E.111.600), intestato a [REDACTED]

Confini: I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento, ad EST il locale terraneo (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.2) di proprietà [REDACTED] a SUD il locale terraneo (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.5) di proprietà [REDACTED] ad OVEST il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento ed il terreno alieno (già proprietà [REDACTED]).

Diritti reali trasferimento: La vendita riguarda l'intera proprietà.

Occupazione del bene: L'immobile è oggetto di custodia giudiziale [REDACTED] con la possibilità di stipulare eventuali contratti di locazione di breve durata, comunque subordinata all'eventuale sopravvenuta vendita dell'immobile stesso. Al momento è condotto in locazione.

Valore del lotto in perizia: Euro.20.000,00

Ipotecche e vincoli: L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla conservatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per ca.100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [REDACTED] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga ml.4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abitabilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore. L'immobile in esame è stato oggetto di un frazionamento (del n°2 locali previsti in n°4 locali) senza aumento di superficie lorda né di volumetria, realizzato in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria); esso costituisce una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per il quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria, con un onere stimato in ca.E.2.500,00 (già detratto nella stima del suo valore di mercato).

Provenienza: L'immobile è pervenuto a [REDACTED] mediante l'acquisto da [REDACTED] del terreno (Atto Notaio Giovanni Cioffi Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°3598/3319 del 04.03.1952) e la successiva edificazione del fabbricato a sua cura (tra il 23.06.1982 ed il 03.02.1984 con appalto assegnato ad una ditta di costruzione).

27.3] LOTTO N°3 (A3)

Causa: R.G.N°580/1997

LOTTO: N°3 (Immobile A3)

Prezzo a Base d'asta (oltre imposte): EURO. 30.000,00

Tipologia: Locale Terraneo con bagno

Descrizione commerciale: Quota del 100% (1/1) del locale ubicato nel comune di Nocera Superiore (SA) in Via Risorgimento 10 (nel fabbricato con accesso dal n°10/c), piano terra, con Superficie Netta di 43,76mq (incluso WC) ed altezza interna di 3,00mt. L'immobile è accessibile dalla Via Risorgimento (mediante una serranda avvolgibile in ferro), è dotato di un bagno (dotato di vaso igienico e lavabo), è destinato catastalmente ad un uso "magazzini e locali deposito" (sebbene abbia la potenzialità per un uso analogo tipo garage), ha un pavimento in marmette di graniglia e cemento ed alcune finestre in alto. L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria (rimozione delle parti ammalorate della vernice o del sottostante intonaco, la sarditura delle lesioni e il conseguente ripristino con intonaco e tinteggiatura alle pareti e soffitti dei locali), giacché il suo stato attuale è quello tipico dopo un inutilizzo per anni, aggravato dalla presenza di alcune macchie di umidità alle pareti (per una lunghezza pari a ca.60% del perimetro del locale e per un'altezza di ca.50cm) ed alcune lesioni.

Il fabbricato che alloggia il locale richiede un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino di diverse parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (le pareti esterne, gli intradossi ed i frontali del cornicione e dei balconi privati, le pareti ed il soffitto interne del trinnio del corpo scala); ha alcuni elementi (l'androne, le scale, il mardapiede su via Risorgimento, i n°2 giardinetti all'ingresso, il cortile posteriore lato sud) di uso comune indifferenziato; non è legalmente costituito come un condominio (ed è, quindi, sprovvisto di tabelle millesimali, di regolamento condominiale e di verbali di assemblee).

Descrizione catastale: Locale terraneo iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.4, categoria C/2 (Magazzini e locali deposito) piano terra, consistenza 42mq, rendita eu-



[R.G. N°580/1997]

ro.78,09 (€151.200), intestato a [REDACTED]

Confini: I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento ed il terreno alieno (già proprietà [REDACTED]), ad EST il locale terraneo (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.5) di proprietà [REDACTED] a SUD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà [REDACTED] realizzato sulla particella Fg.7, Part.802), ad OVEST un terreno alieno (già proprietà [REDACTED]).

Diritti reali trasferimento: La vendita riguarda l'intera proprietà.

Occupazione del bene: L'immobile è oggetto di custodia giudiziale [REDACTED] con la possibilità di stipulare eventuali contratti di locazione di breve durata, comunque subordinata all'eventuale sopravvenuta vendita dell'immobile stesso. Al momento è condotto in locazione.

Valore del lotto in perizia: Euro.30.000,00

Ipotecche e vincoli: L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla conservatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per ca.100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [REDACTED] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga ml.4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abitabilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore. L'immobile in esame è stato oggetto di un frazionamento (dei n°2 locali previsti in n°4 locali) senza aumento di superficie lorda né di volumetria, realizzato in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria); esso costituisce una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per il quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria, con un onere stimato in ca.€2.500,00 (già detratto nella stima del suo valore di mercato).

Provenienza: L'immobile è pervenuto a [REDACTED] mediante l'acquisto da [REDACTED] del terreno (Atto Notaio Giovanni Cioffi Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°3596/3319 del 04.03.1952) e la successiva edificazione del fabbricato a sua cura (tra il 23.06.1982 ed il 03.02.1984 con appalto assegnato ad una ditta di costruzione).

22.4] LOTTO N°4 (A4)

Causa: R.G.N°580/1997

LOTTO: N°4 (Immobile A4)

Prezzo a Base d'asta (oltre imposte): EURO. 30.000,00

Tipologia: Locale Terraneo con bagno

Descrizione commerciale: Quota del 100% (1/1) del locale ubicato nel comune di Nocera Superiore (SA) alla Via Risorgimento (nel lato sud del fabbricato con accesso dal civico n°10/c), al piano terra, con Superficie Netta di 45,12mq (suddivisa in 34,12mq per il locale al piano terra, compresa l'area del bagno, ed in 11,00mq per il locale al piano interrato), un'altezza interna variabile (ca.3,00mt al piano terra e 2,40mt al piano sottoterra). L'immobile è accessibile dal corpo scala (mediante una porta in ferro) e dal cortile (mediante una serranda avvolgibile in ferro) sul lato sud del fabbricato (non di sua pertinenza esclusiva quantunque sia dotato di un cancello in ferro di delimitazione d'accesso, in quanto rientrando tra i beni comuni non censiti del fabbricato, iscritti al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1), è suddiviso internamente in un ambiente al piano terra con un piccolo bagno (con vaso igienico e lavabo) ed un ambiente cantina al piano sottoterra (collegati da una scala interna in ferro), è destinato catastalmente ad un uso "rimesse ed autorimesse" (sebbene abbia la potenzialità per un uso analogo tipo deposito o magazzino), ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica ed alcune finestre in alto. Lo stato dell'immobile è in parte in condizioni normali (zona al piano terra), ed in parte necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria (zona interrata).

Il fabbricato che alloggia il locale richiede un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino di diverse parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (le pareti esterne, gli intradossi ed i frontali del cornicione e dei balconi privati, le pareti ed il soffitto interne del torrone del corpo scala); ha alcuni elementi (l'androne, le scale, il marciapiede su via Risorgimento, i n°2 giardinetti all'ingresso, il cortile posteriore lato sud) di uso comune indifferenziato; non è legalmente costituito come un condominio (ed è, quindi, sprovvisto di tabelle millesimali, di regolamento condominiale e di verbali di assemblee).

Descrizione catastale: Locale terraneo iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.5, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) piano terra, consistenza 45mq, rendita euro.53,45 (€103.500), intestato a [REDACTED]



[R.G.N°580/1997].

Confini: I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono a NORD il locale terraneo (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.3) di proprietà [redacted] ad EST in parte il locale terraneo (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.2) di proprietà [redacted] ed in parte l'androne e corpo scala condominiale del fabbricato di Via Risorgimento n°10/c (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1), a SUD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà [redacted] realizzato sulla particella Fg.7, Part.802), ad OVEST il locale terraneo (N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.4) di proprietà [redacted].

Dritti reali trasferimento: La vendita riguarda l'intera proprietà.

Occupazione del bene: L'immobile è oggetto di custodia giudiziale [redacted] con la possibilità di stipulare eventuali contratti di locazione di breve durata, comunque subordinata all'eventuale sopravvenuta vendita dell'immobile stesso. Al momento è condotto in locazione.

Valore del lotto in perizia: Euro. 30.000,00

Ipotecche e vincoli: L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla conservatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per ca.100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [redacted] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga ml.4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abitabilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore. L'immobile in esame è stato oggetto di un frazionamento (dei n°2 locali previsti in n°4 locali) senza aumento di superficie lorda né di volumetria, realizzato in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria); esso costituisce una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per il quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria, con un onere stimato in ca.E.2.500,00 (già detratto nella stima del suo valore di mercato).

Provenienza: L'immobile è pervenuto a [redacted] mediante l'acquisto da [redacted] del terreno (Atto Notaio Giovanni Cioni Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°3598/3319 del 04.03.1952) e la successiva edificazione del fabbricato a sua cura (tra il 23.06.1982 ed il 03.02.1984 con appalto assegnato ad una ditta di costruzione).

22.5] Lotto N°5 (A5)

Causa: R.G.N°580/1997

LOTTO: N°5 (Immobile A5)

Prezzo a Base d'asta (oltre imposte): Euro.159.000,00

Tipologia: Appartamento al Piano Primo

Descrizione commerciale: Quota del 100% (1/1) dell'appartamento ubicato nel comune di Nocera Superiore (SA) alla Via Risorgimento N°10/c, al piano primo, con superficie residenziale di 140,27mq, superficie non residenziale di 29,05mq, superficie convenzionale di 147,53mq ed altezza interna di 2,90mt. L'immobile è accessibile tramite il corpo scala condominiale, è l'unico immobile presente al piano, è suddiviso (tramite un corridoio nella zona d'ingresso) in una prima zona (una camera da pranzo, una cucina, n°2 camere da letto, un WC e n°3 balconi aggettanti) ed in una seconda zona (n°2 soggiorni, una cucina - camera da pranzo, un ripostiglio, un WC e n°4 balconi aggettanti). Lo stato attuale dell'appartamento è quello proprio di locali mantenuti chiusi ed inutilizzati per diversi anni, per cui necessita della sostituzione della pavimentazione nella zona d'ingresso (al momento sollevata da terra a causa di processi evaporativi dell'acqua nel massetto di posa delle piastrelle), di una tinteggiatura alle pareti e soffitti dei locali, agli infissi esterni in legno ed alle ringhiere ai balconi. Gli impianti di riscaldamento (costituito da caldaia e termosifoni), elettrico ed idraulico sono presenti ma necessitano di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Il fabbricato che alloggia il locale richiede un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino di diverse parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (le pareti esterne, gli intradossi ed i frontali del corridoio e dei balconi privati, le pareti ed il soffitto interne del tornio del corpo scala); ha alcuni elementi (l'androne, le scale, il marciapiede su via Risorgimento, i n°2 giardinetti all'ingresso, il cortile posteriore lato sud) di uso comune indifferenziato; non è legalmente costituito come un condominio (ed è, quindi, sprovvisto di tabelle millesimali, di regolamento condominiale e di verbali di assemblee).

Descrizione catastale: Appartamento iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.5, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) piano primo, consistenza 9,5vani, rendita euro.490,63 (E.950.000), intestato a [redacted]



(R.G.N°580/1997).

Confini: I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento, ad EST il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente la stradina laterale (già proprietà [redacted] per l'accesso al fabbricato retrostante) nonché il corpo scala condominiale, a SUD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà [redacted] realizzata sulla particella Fg.7, Part.802), ad OVEST un terreno alieno (già proprietà [redacted]).

Diritti reali trasferimento: La vendita riguarda l'intera proprietà.

Occupazione del bene: L'immobile è oggetto di custodia giudiziale [redacted] con la possibilità di stipulare eventuali contratti di locazione di breve durata, comunque subordinata all'eventuale sopravvenuta vendita dell'immobile stesso. Al momento è non occupato.

Valore del lotto in perizia: Euro.159.000,00

Ipotecche e vincoli: L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla conservatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per ca.100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [redacted] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga ml.4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abitabilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore.

Provenienza: L'immobile è pervenuto a [redacted] mediante l'acquisto da [redacted] del terreno (Atto Notale Giovanni Cioffi Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°3598/3319 del 04.03.1952) e la successiva edificazione del fabbricato a sua cura (tra il 23.06.1982 ed il 03.02.1984 con appalto assegnato ad una ditta di costruzione).



22.6] LOTTO N°6 (A6+METÀ A8)

Causa: R.G.N°580/1997

LOTTO: N°6 (Immobile A6 e metà A8)

Prezzo a Base d'asta (oltre imposte): Euro.116.000,00

Tipologia: Appartamento al Piano secondo

Descrizione commerciale: Immobile composto da:

- ☐ Quota del 100% (1/1) dell'appartamento ubicato nel comune di Nocera Superiore (SA) alla Via Risorgimento N°10/c, al piano secondo, con superficie residenziale di 71,10mq, superficie non residenziale di 11,90mq, superficie convenzionale di 74,08mq ed altezza interna di 2,90mt. L'immobile è accessibile tramite il corpo scala condominiale, è composto da un soggiorno - ingresso (con ripostiglio ed armadio a muro), una camera da letto, una cucina, un WC e n°2 balconi aggettanti. Il grado di rifinitura dell'appartamento è di tipo medio. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres ceramico, i rivestimenti delle pareti con tinteggiatura e con piastrelle in ceramica smaltata (Wc e cucina), gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno alla romana a doghe orizzontali inclinabili a battenti. Gli infissi interni sono anch'essi in legno così come la porta di caposcala. Gli impianti (elettrico, citofonico, telefonico, televisivo, adduzione acqua, scarico acqua, riscaldamento costituito da caldaia e termosifoni) sono completi. Lo stato attuale dell'appartamento è disoreto, fatte salve alcune operazioni di manutenzione delle finiture (tinteggiatura alle pareti e soffitti dei locali, agli infissi esterni in legno ed alle ringhiere ai balconi) e degli impianti.
- ☐ Quota del 50% (1/2) di proprietà indivisa del locale sottotetto ubicato nel comune di Nocera Superiore (SA) alla Via Risorgimento N°10/c, al piano terzo, con superficie non residenziale di 137,91mq, superficie convenzionale di 34,48mq, ed altezze interne variabili tra 0,75mt e 2,05mt (insufficienti per una abitabilità residenziale ai sensi delle normative igienico - sanitarie). L'immobile è allo stato grezzo, con un pavimento in battuto di cemento (sprovvisto di manto impermeabile o di pavimento in mattonelle), con un tetto realizzato a falde inclinate (costituite da elementi portanti in legno con sovrastante manto di tegole marsigliesi sorrette su pilastri in mattoni forati quali appoggi centrali) ed una porta d'ingresso in ferro.

Il fabbricato che alloggia il locale richiede un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino di diverse parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (le pareti esterne, gli intradossi ed i frontali del corridoio e dei balconi privati, le pareti ed il soffitto interne del terrino del corpo scala); ha alcuni elementi (l'androne, le scale, il marciapiede su via Risorgimento, i n°2 giardinetti all'ingresso, il cortile posteriore lato sud) di uso comune indifferenziato; non è legalmente costituito come un condominio (ed è, quindi,

(R.G.N°580/1997).

sprovisto di tabelle millesimali, di regolamento condominiale e di verbali di assemblee).

Descrizione catastale: Gli immobili sono iscritti al N.C.E.U. di Nocera Superiore come:

- ☐ Appartamento al Fg.7, part.810, sub.7, categoria A/2 (abitazione di tipo civile) piano secondo, consistenza 4vani, rendita euro.206,58 (E.400.000), intestato a [REDACTED]
- ☐ Sottotetto al Fg.7, part.810, sub.9, categoria C/2 (Magazzini e locali deposito) piano terzo, consistenza 120mq, rendita euro.111,55 (E.216.000), intestato a [REDACTED]

Confini: I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono:

- ☐ Per l'Appartamento a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento, ad EST l'appartamento sul piano di proprietà [REDACTED] (iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.8) nonché il corpo scala condominiale, a SUD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà [REDACTED] realizzato sulla particella Fg.7, Part.802), ad OVEST un terreno alieno (già proprietà [REDACTED]);
- ☐ Per il sottotetto a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento, ad EST il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente la stradina laterale (già proprietà [REDACTED] per l'accesso al fabbricato retrostante) nonché il corpo scala condominiale, a SUD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà [REDACTED] realizzato sulla particella Fg.7, Part.802), ad OVEST un terreno alieno (già proprietà [REDACTED]).

Diritti reali trasferimento: La vendita riguarda il 100% della proprietà dell'appartamento ed il 50% della proprietà indivisa del sottotetto.

Occupazione del bene: L'immobile è oggetto di custodia giudiziale [REDACTED] con la possibilità di stipulare eventuali contratti di locazione di breve durata, comunque subordinata all'eventuale sopravvenuta vendita dell'immobile stesso. Al momento l'appartamento è condotto in locazione mentre il sottotetto è non occupato.

Valore del lotto in perizia: Euro.116.000,00 (somma di 98.000,00 e metà 36.000,00)

Ipotecche e vincoli: L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla conservatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per ca.100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [REDACTED] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga ml.4 dalla Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.285) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abitabilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore. L'immobile in esame al 2° piano è stato oggetto di un frazionamento (dell'appartamento previsto in n°2 unità) senza aumento di superficie lorda né di volumetria, realizzato in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria); esso costituisce una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A. per il quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria, con un onere stimato in ca.E.3.000,00 (già detratto nella stima del valore di mercato).

Provenienza: L'immobile è pervenuto a [REDACTED] sin dalla costruzione del fabbricato (tra il 23.06.1982 ed il 03.02.1984) in qualità di committente dei lavori, dopo l'acquisto del terreno di sedime dal signor [REDACTED] (Atto del notaio Giovanni Cioffi Repertorio N°2302/02.03.1952, Registrazione n°497/06.03.1952 a Cava dei Tirreni, trascrizione N°3598/3319 del 04.03.1952 presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno).

22.7) LOTTO N°7 (A7+METÀ A8)

Causa: R.G.N°580/1997

LOTTO: N°7 (Immobile A7 e metà A8)

Prezzo a Base d'asta (oltre imposte): Euro.122.000,00

Tipologia: Appartamento al Piano secondo

Descrizione commerciale: Immobile composto da:

- ☐ Quota del 100% (1/1) dell'appartamento ubicato nel comune di Nocera Superiore (SA) alla Via Risorgimento N°10/c, al piano secondo, con superficie residenziale di 68,70mq, superficie non residenziale di 19,90mq, superficie convenzionale di 73,68mq ed altezza interna di 2,90mt. L'immobile è accessibile tramite il corpo scala condominiale, è composto da un soggiorno - ingresso, n°2 camere da letto, una cucina, un WC e n°4 balconi aggettanti. Il grado di rifiniture dell'appartamento è di tipo medio. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres ceramico, i rivestimenti alla pareti



[R.G.N°580/1997].

con tinteggiatura e con piastrelle in ceramica smaltata (Wc e cucina) oppure con parati e cornice in gessolino fino ad 1,0mt da terra (soggiorno - ingresso); gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno alla romana a doghe orizzontali inclinabili a battenti. Gli infissi interni sono anch'essi in legno così come la porta di caposcala. Gli impianti (elettrico, idrofonico, telefonico, televisivo, adduzione acqua, scarico acqua, riscaldamento costituito da caldaia e termosifoni) sono completi. Lo stato attuale dell'appartamento è discreto, fatte salve alcune operazioni di manutenzione delle finiture (tinteggiatura alle pareti e soffitti dei locali, agli infissi esterni in legno ed alle ringhiere ai balconi) e degli impianti.

- Quota del 50% (1/2) di proprietà indivisa del locale sottotetto ubicato nel comune di Nocera Superiore (SA) alla Via Risorgimento N°10/c, al piano terzo, con superficie non residenziale di 137,91mq, superficie convenzionale di 34,48mq, ed altezze interne variabili tra 0,75mt e 2,05mt (insufficienti per una abitabilità residenziale ai sensi delle normative igienico - sanitarie). L'immobile è allo stato grezzo, con un pavimento in battuto di cemento (sprovisto di manto impermeabile o di pavimento in mattonelle), con un tetto realizzato a falde inclinate (costituite da elementi portanti in legno con sovrastante manto di tegole marsigliesi sorrette su pilastri in mattoni forati quali appoggi centrali) ed una porta d'ingresso in ferro.

Il fabbricato che alloggia il locale richiede un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino di diverse parti deteriorate con infiltrazioni d'acqua (le pareti esterne, gli intradossi ed i frontali del comicione e dei balconi privati, le pareti ed il soffitto interne del torrino del corpo scala); ha alcuni elementi (l'androne, le scale, il marciapiede su via Risorgimento, i n°2 giardinetti all'ingresso, il cortile posteriore lato sud) di uso comune indifferenziato; non è legalmente costituito come un condominio (ed è, quindi, sprovvisto di tabelle millesimali, di regolamento condominiale e di verbali di assemblee).

Descrizione catastale: Gli immobili sono iscritti al N.C.E.U. di Nocera Superiore come:

- Appartamento al Fg.7, part.810, sub.8, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) piano secondo, consistenza 5vani, rendita euro.258,23 (€.500.000), intestato a [REDACTED]
- Sottotetto al Fg.7, part.810, sub.9, categoria C/2 (Magazzini e locali deposito) piano terzo, consistenza 120mq, rendita euro.111,55 (€.216.000), intestato a [REDACTED]

Confini: I confini dell'immobile (evinti dagli elaborati catastali) sono:

- Per l'Appartamento a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento, ad EST il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente la stradina laterale (già proprietà [REDACTED] per l'accesso al fabbricato retrostante), a SUD l'appartamento sul piano di proprietà [REDACTED] (iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.7) nonché il corpo scala condominiale, ad OVEST il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento ed il terreno alieno (già proprietà [REDACTED]).
- Per il sottotetto a NORD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente Via Risorgimento, ad EST il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente la stradina laterale (già proprietà [REDACTED] per l'accesso al fabbricato retrostante) nonché il corpo scala condominiale, a SUD il lato della corte del fabbricato (bene comune non censito, iscritto al N.C.E.U. di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1) prospiciente una proprietà aliena (fabbricato retrostante già proprietà [REDACTED] realizzato sulla particella Fg.7, Part.802), ad OVEST un terreno alieno (già proprietà [REDACTED]).

Diritti reali trasferimento: La vendita riguarda il 100% della proprietà dell'appartamento ed il 50% della proprietà indivisa del sottotetto.

Occupazione del bene: L'immobile è oggetto di custodia giudiziale [REDACTED] con la possibilità di stipulare eventuali contratti di locazione di breve durata, comunque subordinata all'eventuale sopravvenuta vendita dell'immobile stesso. Al momento l'appartamento è condotto in locazione mentre il sottotetto è non occupato.

Valore del lotto in perizia: Euro.122.000,00 (somma di 104.000,00 e metà 36.000,00)

Ipotecche e vincoli: L'immobile non è gravato da ipoteche volontarie, né iscrizioni alla conservatoria dei RR.II. Il lotto di terreno del fabbricato è gravato per ca.100mq (da staccare sulla Part.287/a di 14,23are nella parte immediatamente a nord della Part.285) da un vincolo di asservimento, per la costituzione del lotto adiacente (cioè quello del fabbricato costruito da [REDACTED] sulla Part.285). Il lotto di terreno è gravato del diritto per una servitù di passaggio (su una striscia di terreno comune larga ml.4 della Via Risorgimento verso il fabbricato costruito sulla Part.235) a favore degli immobili del fabbricato.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è dotato di titolo urbanistico (C.E.n°78/31.05.1979) ed abitativo (Abita-



[R.G.N°580/1997].

bilità del 13.02.1984) del Comune di Nocera Superiore. L'immobile in esame al 2° piano è stato oggetto di un frazionamento (dell'appartamento previsto in n°2 unità) senza aumento di superficie lorda né di volumetria, realizzato in assenza di titolo abilitativo (in variante o in sanatoria); esso costituisce una ristrutturazione edilizia eseguibile con P.d.C. nonché con D.I.A., per il quale può essere ottenuto il P.d.C. in sanatoria, con un onere stimato in ca. E.3.000,00 (già detratto nella stima del valore di mercato).

Provenienza: L'immobile è pervenuto a [redacted] mediante l'acquisto da [redacted] del terreno (Atto Notaio Giovanni Cioffi Rep.2302/02.03.1952, Registrato a Cava de' Tirreni n°497/06.03.1952, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno N°3598/3319 del 04.03.1952) e la successiva edificazione del fabbricato a sua cura (tra il 23.06.1982 ed il 03.02.1984 con appalto assegnato ad una ditta di costruzione).





3] CONCLUSIONI

Il CTU, esaminati gli atti ed espletate le operazioni peritali, ritiene non vi sia null'altro utile ai fini di giustizia da segnalare e ritiene, con la presente relazione che si compone di n°120 pagine dattiloscritte e n°7 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice istruttore per qualsiasi chiarimento. La presente relazione è depositata in cancelleria.

Salerno, 18/03/2008

IL C.T.U

Ing. Gianpiero Santopietro

Gianpiero Santopietro