Ing. Gianpiero Santopietro
Ingegnere civile
[redacted]

Dott. Nicola Ietto
Dottore commercialista e revisore contabile
[redacted]

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE CIVILE

G.I. Dott. Antonio Scarpa

Causa: [redacted]

contro [redacted]

(R.G. n°580/1997).

****

I sottoscritti **Ing. Gianpiero Santopietro**, nato a [redacted] il [redacted] con studio in Salerno alla via [redacted] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°3203, ed il **dott. Nicola Ietto**, con studio in Salerno alla [redacted] nominati consulenti tecnici nel procedimento civile pendente presso il Tribunale di Nocera Inferiore R.G. N.580/97 e promosso da [redacted] e [redacted] contro [redacted] in proprio e quale tutore di [redacted] nonché degli aventi causa da [redacted],

PREMESSO CHE

[redacted]

Ing. Gianpiero Santopietro
Ingegnere civile
[redacted]

Dott. Nicola Ietto
Dottore commercialista e revisore contabile
[redacted]

[redacted]

Ing. Gianpiero Santopietro
Ingegnere civile
[redacted]

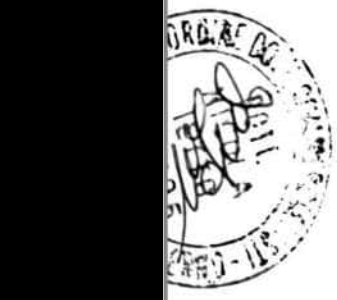
Dott. Nicola Ietto
Dottore commercialista e revisore contabile
[redacted]

[redacted]

Ing. Gianpiero Santopietro
Ingegnere civile
[redacted]

Dott. Nicola Ietto
Dottore commercialista e revisore contabile
[redacted]

[redacted]



Capitolo1.1: I BENI IMMOBILI

Indagini effettuate

Il CTU Ing. Gianpiero Santopietro ha iniziato le operazioni peritali, come fissato all'udienza del 16/01/2002, in data 08/02/2002, alla presenza, oltre del C.T.U., di un suo collaboratore Ing. Gaetano Caiafa e de[redacted] custode giudiziario (come da allegato verbale). Le operazioni peritali dell'Ing. Gianpiero Santopietro sono poi proseguite in data 15/03/2002, 16/04/2002 (come da allegati verbali).

[redacted]

[redacted] sottoscritto CTU ha eseguito gli accertamenti ritenuti utili presso pubblici uffici (l'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, gli Uffici Tecnici dei Comuni di Sant'Egidio del Monte Albino, di Nocera Superiore e di Pagani, gli Uffici Anagrafe dei Comuni di Sant'Egidio del Monte Albino, di Nocera Superiore e di Pagani), nonché presso i beni oggetto di causa (di proprietà del [redacted] per intero oppure in quota parte), in modo da determinare le caratteristiche degli immobili utili alla stima del loro valore.

[redacted] di parentela del [redacted] [redacted] sono indicati schematicamente nel grafico dell'Allegato "A".

Il sottoscritto CTU ha anche utilizzato nella presente relazione tecnica alcune notizie riportate negli elaborati della consulenza prestata dall'Ing. [redacted] nominato in data 15.06.1998 quale coadiuvante del custode nelle attività di amministrazione degli immobili dott. [redacted]

Documenti rilevati presso l'Ufficio Tecnico Erariale

L'indagine presso l'Ufficio Tecnico Erariale ha evidenziato i seguenti dati degli immobili che si ritiene facciano parte della massa ereditaria.

A] Gli immobili intestati presso l'UTE di Salerno al [redacted] ***sono:***

A1] Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.2;

A2] Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.3;

A3] Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.4;

A4] Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.5;

A5] Appartamento iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.6;

A6] Appartamento iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.7;

A7] Appartamento iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.8;

A8] Locale deposito sottotetto iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.9;

A9] Terreno iscritto al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.287, con entrostante fabbricato;

A10] Terreno iscritto al N.C.T. del comune di Pagani al Fg.4, part.101.

A11] Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Sant'Egidio del Monte Albino al Fg.9, part.456, sub.1;

A12] Appartamento iscritto al N.C.E.U. del comune di Sant'Egidio del Monte Albino al Fg.9, part.456, sub.3;

B] [redacted]

B1] [redacted]

B2] [redacted]

C] [redacted]

C1] [redacted]

C2]

C3]

C4]

C5]

Documenti rilevati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno.

L'indagine presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno ha evidenziato i seguenti dati degli immobili che si ritiene facciano parte della massa ereditaria.

D] Gli atti intestati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno al [redacted] ***sono:***

- Registro di Repertorio N°3935/48

D1] Atto trascritto ai RR.II. N°27273/23255 del 29.10.1984;

D2] Atto trascritto ai RR.II. N°27274/23256 del 29.10.1984;

- Registro di Repertorio N°1272/85

D3] Atto trascritto ai RR.II. N°11965/9587 del 20.07.1938;

D4] Atto trascritto ai RR.II. N°11969/9588 del 20.07.1938;

D5] Atto trascritto ai RR.II. N°1855/1468 del 02.02.1940;

D6] Atto trascritto ai RR.II. N°8322/7868 del 21.05.1947;

D7] Atto trascritto ai RR.II. N°8325/7871 del 21.05.1947;

D8] Atto trascritto ai RR.II. N°3598/3319 del 04.03.1952;

D9] Atto trascritto ai RR.II. N°13791/12094 del 11.10.1939;

D10] Atto trascritto ai RR.II. N°8323/7869 del 21.05.1947;

D11] Atto trascritto ai RR.II. N°8324/7870 del 21.05.1947;

D12] Atto trascritto ai RR.II. N°8326/7872 del 21.05.1947;

- Registro di Repertorio N°1303/18923

E] Gli atti intestati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno a [redacted] ***sono:***

- Registro di Repertorio N°1397/148

E1] Atto trascritto ai RR.II. N°4333/4181 del 17.06.1944;

Il CTU, con richieste successive e dopo diversi accessi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, ha preso visione di tutti gli atti intestati ai germani [redacted] con l'eccezione del Registro di Repertorio N°1303/18923. Tale registro, relativo al cosiddetto 1° conto (atti datati tra il 1908 ed il 31.12.1955), è stato richiesto il 08.10.2002 ma è stato sempre indisponibile per la [redacted]

consultazione al pubblico (ultima verifica effettuata in data 17.12.2002), risultando pertanto impossibile la visione degli atti in esso indicati.

Beni Immobili rientranti nella massa ereditaria.

I beni immobili di proprietà di [redacted], in base ai documenti visionati presso i suddetti pubblici uffici, sono pertanto:

A1] Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.2;

A2] Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.3;

A3] Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.4;

A4] Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.5;

A5] Appartamento iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.6;

A6] Appartamento iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.7;

A7] Appartamento iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.8;

A8] Locale deposito sottotetto iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.9;

[redacted]

Ing. Gianpiero Santopietro
Ingegnere civile
[redacted]

Dott. Nicola Ietto
Dottore commercialista e revisore contabile
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

I valori unitari stimati per i beni immobiliari sono stati determinati da indagini di mercato effettuate presso primarie agenzie immobiliari presenti in zona, correggendo i valori stimati per beni analoghi, in base ad alcuni fattori dell'immobile in oggetto (stato attuale, ubicazione, regolarità edilizia).

Fabbricato iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, e Terreno iscritto al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.287 con entrostante fabbricato (punti A1] – A9] dell'elenco immobili).

Storia dell'appezzamento di terreno originario

[redacted]

[redacted] ha acquistato, 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), con atto d'acquisto rogato dal notaio Giovanni Cioffi, Repertorio N°2302/02.03.1952, registrato a Cava dei Tirreni n°497/06.03.1952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 04.03.1952 ai N°3598/3319.

[redacted] ha avanzato, in data 09.01.1974, una richiesta di licenza per una nuova costruzione edilizia, che prevedeva la realizzazione di n°3 abitazioni ad un solo piano su ca.1638mq del terreno iscritto al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.285 (830mq) e 287 (1640mq).

Il [redacted] ha avanzato una richiesta di licenza per una nuova costruzione edilizia, Prot.N°4019/08.01.1976, che prevedeva la realizzazione di n°2 fabbricati elevati su n°3 livelli, in ca.1638mq del terreno iscritto al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.285 (830mq) e 287 (1640mq).

Il Comune di Nocera Superiore ha rilasciato la Concessione Edilizia n°78/31.05.1979, intestata a [redacted], per la realizzazione di n°2 fabbricati elevati su n°3 livelli, in ca.1638mq del terreno iscritto al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.285 (830mq) e 287 (1640mq).

Il [redacted] ha avanzato una richiesta di [redacted]

concessione per opere edilizie Prot.N°7159/14.05.1982 in variante 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, su richiesta del [redacted] ha rilasciato l'Autorizzazione all'Abitabilità in data 13.02.1984 per il 1° fabbricato, costruito, come si evince dall'autorizzazione, tra il 23.06.1982 ed il 03.02.1984.

Il [redacted] ha frazionato, con la pratica N°43/27.09.1984 presso l'U.T.E. di Salerno, la particella iscritta al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.287 (1640mq) costituente il suddetto appezzamento di terreno, nelle particelle Part.287/a (definitivo Part.287 di 1423mq) e Part.287/b (definitivo Part.802 di 217mq).

Il [redacted] ha venduto al signor [redacted] le particelle iscritte al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.285 (830mq) e n°802 (217mq), con atto di vendita rogato dal Notaio Rosa Troiano Repertorio N°6699/17.10.1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 29.10.1984 ai N°27274/23256.

Il Comune di Nocera Superiore ha volturato a nome di [redacted] in data 20.11.1984, la Concessione Edilizia n°78/31.05.1979, intestata a [redacted] per la realizzazione di n°1 fabbricato elevato su n°3 livelli, in [redacted]

ca.1047mq del terreno iscritto al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.285 (830mq) e Part.287/b (definitivo Part.802 di 217mq).

Il Comune di Nocera Superiore ha rilasciato la Concessione Edilizia n°86/17.12.1984, intestata a [redacted], per la realizzazione di n°1 fabbricato elevato su n°3 livelli, e suddiviso in n°2 corpi di fabbrica, in variante alla C.E. n°78/31.05.1979 in ca.1047mq del terreno iscritto al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.285 (830mq) e Part.287/b (definitivo Part.802 di 217mq).

Il [redacted] ha frazionato, con denuncia di variazione n°728/19.12.1984, la particella iscritta al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.287 (1423mq) costituente il suddetto appezzamento di terreno, 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 (di estensione originaria pari a di ca.2.470mq), di proprietà attualmente del [redacted] sono, quindi, la particella iscritta al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.287 (922mq), e la particella iscritta al N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, Part.810 (501mq), per un'estensione complessiva attuale di ca. 1423mq.

La particella Fg.7, Part.810 (501mq) è stata successivamente trasferita al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7,

Part.810, sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (con ingombro in pianta del fabbricato pari a 160mq e delle aree pertinenziali pari a 341mq), cioè i beni indicati nei punti da A1 ad A9 dell'elenco precedente.

Sono di proprietà del [redacted], pertanto, i seguenti beni presenti su tale lotto:

1] ***fabbricato di n°4 livelli*** con accesso dal civico n°10/c di via Risorgimento (costituisce, con il suo ingombro in pianta e con le aree pertinenziali scoperte, la particella n°810), ubicato nella zona sud del lotto:

Estremi catastali: fabbricato iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Provenienza della proprietà a [redacted]: Atto di acquisto, dal signor [redacted] rogato dal notaio Giovanni Cioffi, Repertorio N°2302/02.03.1952, registrato a Cava dei Tirreni n°497/06.03.1952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 04.03.1952 ai N°3598/3319.

Autorizzazioni edilizie: Concessione Edilizia n°78/31.05.1979 rilasciata dal Comune di Nocera Superiore.

2] ***fabbricato di n°3 livelli***, residenza del canonico, in totale stato di abbandono, con accesso dal civico n°489 della S.S.18 Salerno – Napoli e retrostante ampio giardino (costituiscono praticamente la particella n°287), ubicato nella zona nord del lotto:

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO INGEGNERE GIANPIERO SANTOPIETRO Albo N 3203

Estremi catastali: N.C.T. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.287, seminativo irriguo, consistenza 1423mq, R.D. L.73.285, R.A. L.31.306, intestata a [redacted]

Provenienza della proprietà a [redacted] Atto di acquisto, dal signor [redacted], rogato dal notaio Giovanni Cioffi, Repertorio N°2302/02.03.1952, registrato a Cava dei Tirreni n°497/06.03.1952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 04.03.1952 ai N°3598/3319.

Autorizzazioni edilizie: presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Superiore non esistono autorizzazioni ad edificare o richieste di concessione in sanatoria, intestate a [redacted]

Fabbricato iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

Il fabbricato in esame è ubicato in Nocera Superiore (SA) alla Via Risorgimento della località S.Pietro.

Il fabbricato, edificato nella parte sud del lotto, è costituito da n°1 piano terra, da n°2 piani in elevazione e da un piano sottotetto ad uso deposito. Al piano terra sono ubicati alcuni locali ad uso deposito o garages, al piano 1° è ubicato un solo appartamento, al piano 2° sono ubicati n°2 appartamenti ed al piano 3° è presente un sottotetto di altezza modesta, utilizzato in qualità di deposito.

Nello stato di fatto si è osservata la presenza al piano terra di n°3serrande metalliche direttamente sulla Via Risorgimento ed una dal cortile retrostante.

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile accedere ad alcuni immobili, giacché nel corso di tutti i sopralluoghi effettuati sono stati rinvenuti sempre chiusi, senza poter reperire informazioni sui possessori attuali ed essendo il custode giudiziario sprovvisto delle chiavi d'accesso.

La loro stima è stata effettuata utilizzando i dati rilevati dai documenti catastali (planimetrie e visure) e della concessione edilizia (planimetrie e relazione), considerando un loro uso ordinario ed analogo a quello degli altri immobili con stesse caratteristiche ubicati nel fabbricato, nonché un valore medio delle sue caratteristiche costruttive, di finitura e di manutenzione.

Nella concessione edilizia sono indicati al piano terra n°2 locali di 71,60mq e di 65,40mq, mentre all'U.T.E. sono accatastati n°4 locali al piano terra di minore dimensione, ricavati prevedibilmente in corso d'opera suddividendo la stessa superficie in un numero maggiore di unità.

I locali al piano terra sono tutti dotati di piccolo bagno e, pertanto, oltre che ad uso parcheggio potrebbero essere destinati anche a locali per vendita e commercio oppure a deposito.

Nella concessione edilizia è indicato un unico appartamento al

1° piano ed un unico appartamento al 2° piano, di eguali dimensioni e disposizioni in pianta (ca.139,50mq di superficie residenziale utile e ca.30,80mq di superficie non residenziale).

Nelle visure effettuate all'U.T.E. è accatastato un unico appartamento al 1° piano, e due appartamenti al 2° piano, ricavati prevedibilmente in corso d'opera suddividendo la stessa superficie in un numero maggiore di unità.

L'androne, le scale e la corte sono beni comuni non censibili, iscritti al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.1.

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. Le pareti ed il soffitto in corrispondenza del torrino del corpo scala presentano manifestazioni di infiltrazione d'acqua con conseguente degrado dell'intonaco interno. L'intervento ripristinatorio sulla copertura del torrino, necessario per evitare che il fenomeno possa interessare e danneggiare anche i laterizi e le armature del solaio di copertura, si articola nel controllo delle pendenze del massetto, nell'eventuale rettifica con rifacimento del massetto stesso e nel rifacimento del manto d'impermeabilizzazione.

Le pareti esterne del fabbricato e gli intradossi degli elementi aggettanti (cornicione e balconi privati) presentano in alcuni

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
INGEGNERE GIANPIERO SANTOPIETRO Albo N. 3203

COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI SALERNO
COLL. NICOLA IETTO 595

punti dei fenomeni di degrado della tinteggiatura, e/o del sottostante intonaco, che richiederebbero un intervento di manutenzione.

BENE A1]: Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.2

Estremi catastali: N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.2, categoria C/2, piano terra, consistenza 33mq, rendita £.118.800, intestata a [redacted]

Provenienza della proprietà a [redacted] Atto di acquisto, dal signor [redacted] rogato dal notaio Giovanni Cioffi, Repertorio N°2302/02.03.1952, registrato a Cava dei Tirreni n°497/06.03.1952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 04.03.1952 ai N°3598/3319.

Autorizzazioni edilizie: Concessione Edilizia n°78/31.05.1979 rilasciata dal Comune di Nocera Superiore.

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile accedere all'immobile. I dati rilevati dalle planimetrie e dalle visure catastali sono: ubicazione al piano terra, accesso da Via Risorgimento in Nocera Superiore, suddivisione interna in un ambiente ed un piccolo bagno, superficie in pianta di ca.33mq (compresa l'area del bagno), un'altezza interna di ca.3,00mt.

La superfice rilevata negli elaborati grafici allegati è di [redacted]

ca.33,0mq (superficie residenziale utile) pari alla superficie convenzionale.

Il valore unitario dell'immobile, a seguito di indagini di mercato è stato stimato in ca. 450,00€./mq, determinando il seguente valore di mercato: 450,00 x 33,0=€.14.850,00

BENE A2]: Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.3

Estremi catastali: N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.3, categoria C/2, piano terra, consistenza 31mq, rendita £.111.600, intestata a [redacted]

Provenienza della proprietà a [redacted] Atto di acquisto, dal signor [redacted] rogato dal notaio Giovanni Cioffi, Repertorio N°2302/02.03.1952, registrato a Cava dei Tirreni n°497/06.03.1952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 04.03.1952 ai N°3598/3319.

Autorizzazioni edilizie: Concessione Edilizia n°78/31.05.1979 rilasciata dal Comune di Nocera Superiore.

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile accedere all'immobile. I dati rilevati dalle planimetrie e dalle visure catastali sono: ubicazione al piano terra, accesso da Via Risorgimento in Nocera Superiore, suddivisione interna in un ambiente ed un piccolo bagno, superficie in pianta di ca.31mq [redacted]

(compresa l'area del bagno), un'altezza interna di ca.3,00mt.

La superfice rilevata negli elaborati grafici allegati è di ca.31,0mq (superficie residenziale utile) pari alla superficie convenzionale.

Il valore unitario dell'immobile, a seguito di indagini di mercato è stato stimato in ca. 450,00€./mq, determinando il seguente valore di mercato: 450,00x 31,0=€.13.950,00

BENE A3]: Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.4

Estremi catastali: N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.4, categoria C/2, piano terra, consistenza 42mq, rendita £.151.200, intestata a [redacted]

Provenienza della proprietà a [redacted] Atto di acquisto, dal signor [redacted] rogato dal notaio Giovanni Cioffi, Repertorio N°2302/02.03.1952, registrato a Cava dei Tirreni n°497/06.03.1952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 04.03.1952 ai N°3598/3319.

Autorizzazioni edilizie: Concessione Edilizia n°78/31.05.1979 rilasciata dal Comune di Nocera Superiore.

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile accedere all'immobile. I dati rilevati dalle planimetrie e dalle visure catastali sono: ubicazione al piano terra, accesso da Via [redacted]

Risorgimento in Nocera Superiore, suddivisione interna in un ambiente ed un piccolo bagno, superficie in pianta di ca.42mq (compresa l'area del bagno), un'altezza interna di ca.3,00mt.

La superfice rilevata negli elaborati grafici allegati è di ca.42,0mq (superficie residenziale utile) pari alla superficie convenzionale.

Il valore unitario dell'immobile, a seguito di indagini di mercato è stato stimato in ca. 450,00€./mq, determinando il seguente valore di mercato: 450,00x42,0=€.18.900,00

BENE A4]: Locale iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.5

Estremi catastali: N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.5, categoria C/2, piano terra, consistenza 45mq, rendita £.103.500, intestata a [redacted]

Provenienza della proprietà a [redacted]: Atto di acquisto, dal signor [redacted] rogato dal notaio Giovanni Cioffi, Repertorio N°2302/02.03.1952, registrato a Cava dei Tirreni n°497/06.03.1952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 04.03.1952 ai N°3598/3319.

Autorizzazioni edilizie: Concessione Edilizia n°78/31.05.1979 rilasciata dal Comune di Nocera Superiore.

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile [redacted]

accedere all'immobile. I dati rilevati dalle planimetrie e dalle visure catastali sono: ubicazione al piano terra, accesso dal cortile alle spalle del fabbricato, suddivisione interna in un ambiente al piano terra con un piccolo bagno ed un ambiente cantina al piano sottoterra (collegati da una scala interna), superficie in pianta di ca.45mq (suddivisa in ca.34mq per il locale al piano terra, compresa l'area del bagno, ed in ca.11mq per il locale al piano interrato), un'altezza interna di ca.3,00mt al piano terra e 2,40mt al piano sottoterra.

La superfice rilevata negli elaborati grafici allegati è di ca.45,0mq (superficie residenziale utile) pari alla superficie convenzionale.

Il valore unitario dell'immobile, a seguito di indagini di mercato è stato stimato in ca. 450,00€./mq, determinando il seguente valore di mercato: 450,00x 45,0=€.20.250,00

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
INGEGNERE GIANPIERO SANTOPIETRO
Albo N. 3203

BENE A5]: Appartamento iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.6.

Estremi catastali: 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 £.950.000, intestata a [redacted]

DOTT. NICOLA IETTO

Provenienza della proprietà a [redacted]: Atto di acquisto, dal signor [redacted] rogato dal notaio Giovanni Cioffi, Repertorio N°2302/02.03.1952, registrato a [redacted]

Cava dei Tirreni n°497/06.03.1952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 04.03.1952 ai N°3598/3319.

Autorizzazioni edilizie: Concessione Edilizia n°78/31.05.1979 rilasciata dal Comune di Nocera Superiore.

L'appartamento è ubicato al piano 1° del fabbricato sito in Nocera Superiore alla Via Risorgimento n°10/C. L'accesso all'immobile avviene per mezzo del corpo scala condominiale; esso è l'unico immobile ubicato al 1° piano. Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile accedere all'immobile.

Le sue caratteristiche sono state rilevate dai documenti catastali (planimetrie e visure) e della concessione edilizia (planimetrie e relazione), nonché da quelle rilevate negli appartamenti ubicati al 2° piano.

L'ingombro esterno dell'immobile, determinato da quello degli appartamenti visionati al 2° piano, rispetta sostanzialmente la concessione edilizia e, quindi, fatta eccezione per possibili spostamenti di tramezzi interni, lo stesso può dirsi per l'intero appartamento al 1° piano.

Nella planimetria catastale l'immobile è suddiviso, tramite un corridoio all'ingresso, in una zona con una camera da pranzo, una cucina, n°2 camere da letto, un WC e n°3 balconi aggettanti; ed un'altra zona con n°2 soggiorni, una cucina – camera da pranzo, un ripostiglio, un WC e n°4 balconi aggettanti. L'appartamento è facilmente suddivisibile in n°2

unità distinte, corrispondenti agli appartamenti soprastanti quelli iscritti al NCEU alla sub.7 ed 8, considerando che le due zone hanno dimensioni simili e sono entrambe dotate di un bagno e di una cucina: è sufficiente praticare un'apertura nella parete chiusa in corrispondenza del ballatoio del corpo scala e murare la porta di comunicazione dell'attuale zona ingresso.

Le superfici rilevate negli elaborati grafici allegati (rappresentati in base agli elaborati della concessione edilizia e della planimetria catastale), sono di ca.136,90mq (superficie residenziale utile) e ca.31,70mq (superficie non residenziale). Tali superfici sono praticamente uguali alle somme delle stesse superfici misurate per gli appartamenti al piano 2°, iscritti al NCEU alla sub.7 ed 8. Computando, quindi, un valore ridotto al 25% della superficie non residenziale, si ottiene una superficie convenzionale complessiva pari a:

136,90 + (31,70x0,25)=144,83mq

Il valore unitario dell'immobile, a seguito di indagini di mercato è stato stimato in ca. 1.000,00€./mq, determinando il seguente valore di mercato: 1.000,00 x 144,83=€.144.830,00

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
GIANPIERO SANTOPIETRO
Albo N. 3203

BENE A6]: Appartamento iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.7.

Estremi catastali: N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.7, categoria A/2, piano secondo, consistenza 4vani, rendita £.400.000, intestata a [redacted]

[redacted]

Provenienza della proprietà a [redacted] Atto di acquisto, dal signor [redacted], rogato dal notaio Giovanni Cioffi, Repertorio N°2302/02.03.1952, registrato a Cava dei Tirreni n°497/06.03.1952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 04.03.1952 ai N°3598/3319.

Autorizzazioni edilizie: Concessione Edilizia n°78/31.05.1979 rilasciata dal Comune di Nocera Superiore.

L'appartamento è ubicato al piano 2° 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. Nel corso delle operazioni peritali è stato possibile accedere all'immobile, effettuando un rilievo metrico e fotografico dello stesso. 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.

L'immobile, al momento del sopralluogo, era completamente sgombro di mobilia ed oggetto di lavori di manutenzione ordinaria.

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. Esiste la predisposizione per l'allaccio alla rete di distribuzione del metano. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a GPL (che produce acqua calda anche per un uso diretto), e dai terminali a parete (termosifoni).

Il grado di conservazione e manutenzione dell'appartamento è ottimo, considerando i recenti lavori di manutenzione ordinaria alle pareti.

Le superfici rilevate negli elaborati grafici allegati sono di ca.71,1mq (superficie residenziale utile) e ca.11,80mq (superficie non residenziale). Computando, quindi, un valore ridotto al 25% della superficie non residenziale, si ottiene una superficie convenzionale complessiva pari a:

71,10 + (11,80x0,25)=74,05mq

Il valore unitario dell'immobile, a seguito di indagini di mercato è stato stimato in ca. 1.000,00€./mq, determinando il seguente valore di mercato: 1.000,00 x 74,05=€.74.050,00

BENE A7]: Appartamento iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.8.

Estremi catastali: N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.8, categoria A/2, piano secondo,

consistenza 5vani, rendita £.500.000, intestata a [redacted]

Provenienza della proprietà a [redacted] Atto di acquisto, dal signor [redacted], rogato dal notaio Giovanni Cioffi, Repertorio N°2302/02.03.1952, registrato a Cava dei Tirreni n°497/06.03.1952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 04.03.1952 ai N°3598/3319.

Autorizzazioni edilizie: Concessione Edilizia n°78/31.05.1979 rilasciata dal Comune di Nocera Superiore.

L'appartamento è ubicato al piano 2° 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. Nel corso delle operazioni peritali è stato possibile accedere all'immobile, effettuando un rilievo metrico e fotografico dello stesso. L'immobile è suddiviso in un soggiorno – ingresso, n°2 camere da letto, una cucina, un WC e n°4 balconi aggettanti.

L'immobile, al momento del sopralluogo, era arredato e condotto in locazione.

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

[redacted] 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. Esiste la predisposizione per l'allaccio alla rete di distribuzione del metano. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a GPL (che produce acqua calda anche per un uso diretto), e dai terminali a parete (termosifoni).

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.

Le superfici rilevate negli elaborati grafici allegati sono di ca.68,2mq (superficie residenziale utile) e ca.19,9mq (superficie non residenziale). Computando, quindi, un valore ridotto al 25% della superficie non residenziale, si ottiene una superficie convenzionale complessiva pari a:

68,20 + (19,90x0,25)=73,18mq

Il valore unitario dell'immobile, a seguito di indagini di mercato è stato stimato in ca. 1.000,00€./mq, determinando il seguente valore di mercato: 1.000,00 x 73,18=€.73.180,00

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
GIANPIERO SANTOPIETRO
Albo N 3203

ORDINE DOTT. COMMERCIALISTI - DOTT. NICOLA IETTO

BENE A8]: sottotetto iscritto al N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.9.

[redacted]

Estremi catastali: N.C.E.U. del comune di Nocera Superiore al Fg.7, part.810, sub.9, categoria C/2, piano terzo, consistenza 120mq, rendita €.216.000, intestata a [redacted]

Provenienza della proprietà a [redacted] Atto di acquisto, dal signor [redacted], rogato dal notaio Giovanni Cioffi, Repertorio N°2302/02.03.1952, registrato a Cava dei Tirreni n°497/06.03.1952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 04.03.1952 ai N°3598/3319.

Autorizzazioni edilizie: Concessione Edilizia n°78/31.05.1979 rilasciata dal Comune di Nocera Superiore.

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

Il locale 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, elementi costitutivi in tegole marsigliesi, pilastrini 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.

La mancanza di impermeabilizzazione ed isolamento termico del tetto e del solaio di calpestio del sottotetto può causare

Ing. Gianpiero Santopietro
Ingegnere civile
[redacted]
77

Dott. Nicola Ietto
Dottore commercialista e revisore contabile
[redacted]

possibili conseguenze ai sottostanti appartamenti.

La superficie rilevata negli elaborati grafici allegati è di ca.138,0mq (superficie non residenziale), che, computata con un valore ridotto al 25%, determina una superficie convenzionale complessiva pari a:

(138,0x0,25)=34,50mq

Il valore unitario dell'immobile, a seguito di indagini di mercato è stato stimato in ca. 1.000,00€./mq, determinando il seguente valore di mercato: 1.000,00 x 34,50=€.34.500,00

[redacted]