

Ill.mo **Dott. Giorgio IACHIA**  
Giudice Delegato del TRIBUNALE CIVILE  
4<sup>a</sup> Sezione Fallimentare di **SALERNO**

## **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

### **FALLIMENTO Omissis n° 33/2000**

#### **1.00 - PREMESSA**

L'Ill.mo Sig. Giudice Delegato della 4<sup>a</sup> Sezione Civile FALLIMENTARE del Tribunale di Salerno, Dott. Roberto RICCIARDI, con ordinanza del 18 Settembre 2001 nominava i sottoscritti ing. Nicola Decimo PACE e Per. Agr. Antonio LANDI C.T.U. nella procedura in epigrafe con il seguente mandato:

**DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - RELAZIONE CONTENENTE CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEGLI IMMOBILI, I CONFINI E PER I TERRENI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Le operazioni peritali non si sono svolte con regolarità. Inizialmente perché non si riusciva a prendere contatti col Sig. Omissis, ostacolo superato senza non poche difficoltà con la collaborazione dell'Avv. Filippo LEPORINI e dell'Avv. Bruno BISOGNO, Legale del Geom. Omissis.

Grazie a loro, infatti, abbiamo potuto avere un primo contatto con la parte, che si è impegnata a farci avere le chiavi degli immobili facenti parte del fallimento, appena sarebbe riuscito a reperirle.

Successivamente, ci si è messi in contatto col Geom. CAPACCHIONE Carmine, già collaboratore della Ditta Omissis, per la ricerca di grafici degli immobili.

Abbiamo, altresì, effettuato visure all'U.T.E. di Salerno e abbiamo fatto richiesta di certificazioni, planimetrie ed estratti di mappa dei beni in questione.

Solo per i beni siti in comune di Siano abbiamo avute, per un primo momento, le piante del vecchio fabbricato, sulla cui area di sedime è stato realizzato un nuovo fabbricato mai accatastato.

Abbiamo fatto richiesta ai Comuni di Cava dé Tirreni, Baronissi, Fisciano e Siano della documentazione attestante la conformità agli strumenti urbanistici degli immobili.

Abbiamo effettuato i sopralluoghi qui di seguito ritrascritti per una migliore comprensione.

## **2.00 - VERBALI**

### **2.01 - VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO**

L'anno 2002 il giorno 10 del mese di Luglio alle ore 9.30, io sottoscritto ing. Nicola Decimo PACE, nominato C.T.U. nella procedura a margine segnata, mi sono recato in località Cava dé Tirreni, alla Via Abbro per rilevare i beni riportati nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1304. L'appuntamento per visionare i beni, è stato concordato a mezzo telefono con il Sig. Omissis, che si rendeva disponibile dopo diversi solleciti, per la data odierna.

Qui giunto, alla costante presenza dell'interessato, e coordinato dall'Arch. Paola PENNELLA, sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici, prendendo nota su separati fogli e su computer.

Alle ore 14,00 si chiudono le operazioni per i beni in Cava dé Tirreni.

### **2.02 - VERBALE SECONDO SOPRALLUOGO**

L'anno 2002 il giorno 23 del mese di Luglio alle ore 12.00, io sottoscritto ing. Nicola Decimo PACE, nominato C.T.U. nella procedura a margine segnata, mi sono recato in Siano, agli uffici tecnici comunali, dove ho consultato la documentazione relativa ai beni del Sig. Omissis, di Via Vittoria e Via Campo.

Ho estratto copie relative alle concessioni edilizie, alle piante di cui al progetto di variante alla concessione n° **69** del **28 Marzo 1994** con la relativa documentazione tecnica.

Il tecnico comunale Ing. Gerardo SOLA mi riferisce che relativamente al fabbricato in oggetto non è stata mai inoltrata richiesta di abitabilità, peraltro la documentazione è mancante del: Certificato ultimazione lavori, della Relazione struttura ultimata e del Collaudo statico ex legge 64/74 e 1086/81.

Del che è verbale. L.C.S.

### **2.03 - VERBALE DI ACCESSO AGLI UFFICI TECNICI COMUNALI**

L'anno 2003 il giorno 5 del mese di Giugno, alle ore 9,30 io sottoscritto C.T.U. mi sono recato con l'Arch. PENNELLA, mia collaboratrice, in Fisciano, per la certificazione urbanistica degli immobili oggetti di stima.

Qui il Geom. Giovanni SPISSO, tecnico del comune, avutane l'autorizzazione dal Capoufficio, ritenuta la necessità di ricercare la pratica, nonché di accedere agli immobili, fissava un incontro per il giorno 13 p.v. alle ore 9,00. Del che è verbale. L.C.S.

### **2.04 - VERBALE DI VERIFICA DEGLI IMMOBILI**

L'anno 2003 il giorno 13 del mese di Giugno, alle ore 9,00, come stabilito nel precedente accesso, io sottoscritto C.T.U. mi sono recato presso l'U.T.C. del comune di Fisciano, dove ho prelevato il Geom. Giovanni SPISSO, con il quale mi sono recato in Gaiano - alla Via Subia, dove ho avuto la presenza della mia collaboratrice l'Arch. Paola PENNELLA.

Con i grafici progettuali, in possesso del Geom. SPISSO, abbiamo effettuato misurazioni e confronti del garage al piano primo sottostrada (N.C.E.U. Foglio 25, p.lla n° 220 sub 23); del negozio piano terra (N.C.E.U. Foglio 25, p.lla n° 220 sub 5); del sottotetto piano terzo (N.C.E.U. Foglio 25, p.lla n° 220 sub 18).

Terminate le operazioni si conviene con il tecnico comunale di approntare, in breve tempo, le certificazioni richieste, dandone notizie al C.T.U.

Del che è verbale. L.C.S.

Altri sopralluoghi sono stati effettuati per completare i rilievi e/o per verificare le misurazioni con i grafici già eseguiti.

Si sono rese necessari diversi viaggi presso i comuni per il sollecito del rilascio di certificazioni sulla conformità delle opere allo strumento urbanistico.

### **2.05 - VERBALE DI ACCESSO AGLI IMMOBILI DI SIANO**

L'anno 2003 il giorno 29 del mese Ottobre, alle ore 9,00, noi sottoscritti C.T.U. ci siamo recati in Siano, al fine di effettuare rilievi metrici esterni all'intero edificio, necessari per la verifica della conformità ai grafici della concessione Edilizia. Ha collaborato ai rilievi anche il topografo Ersilio CASTELLA, che curerà la successiva fase di introduzione in mappa del fabbricato ricostruito.

Del che è verbale. L.C.S.

Altri sopralluoghi sono resi necessari per completare i rilievi e/o per verificare le misurazioni, nonché per i rilievi topografici necessari alla redazione della pratica catastale di demolizione del vecchio fabbricato e la successiva introduzione in mappa del nuovo immobile.

Si sono rese necessari diversi viaggi presso i comuni per il sollecito del rilascio di certificazioni sulla conformità delle opere allo strumento urbanistico.

## **2.06 - VERBALE DI ACCESSO AGLI IMMOBILI DI SIANO**

L'anno 2005 il giorno 9 del mese Novembre, alle ore 9,00, noi sottoscritti C.T.U. ci siamo recati in Siano, per rilevare i due locali interrati, in Via Campo n° 8, che, pur non rientrando nel fallimento, andavano rilevati per inserirli nella pratica di accatastamento di tutti gli immobili facenti parte del fabbricato di Via Campo-Via Vittoria.

Gli attuali proprietari germani: Omissis, omissis e omissis hanno riferito di non essere in possesso delle chiavi, per cui è stato necessario far ricorso ad un fabbro per sostituire le vecchie serrature con due nuove munite di chiavi.

Le operazioni hanno richiesto oltre tre ore per la difficoltà che ha incontrato il fabbro, nonché per reperire serrature dello stesso tipo che sono state trovate nel vicino comune di Mercato San Severino, dove è stato necessario recarsi. Ad operazioni ultimate le chiavi sono state trattenute, perché il Sig. OMISSIS non ha voluto ritirarle, in quanto ritiene che gli vadano consegnate dal magistrato. Pertanto noi CTU abbiamo ritenuto opportuno consegnarle direttamente al curatore Avv. Filippo LEPORINI.

Del che è verbale. L.C.S.

## **2.07 - VERBALE DI ACCESSO AGLI IMMOBILI DI CAVA DÉ TIRRENI**

L'anno 2005 il giorno 11 del mese Novembre, alle ore 11,00, noi sottoscritti C.T.U. ci siamo recati in Cava dé Tirreni, alla località "Galise", per individuare gli immobili ivi esistenti sui quali sono stati rinvenuti un capannone e due tettoie di cui ai grafici che verranno allegati alla relazione tecnica. Sono stati altresì effettuati rilievi fotografici che pure saranno allegati.

Del che è verbale. L.C.S.

### **3.00 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il Curatore del fallimento in epigrafe, Avv. Filippo LEPORINI, ci ha fornito notizie dei beni intestati a Omissis, nato a omissis e ivi residente alla omissis.

Dalle ricerche effettuate sia presso l'U.T.E. che presso l'Ufficio dei RR.II. di Salerno risultano i seguenti beni, situati:

#### **A) in Baronissi - Via Verdi n. 1 - in Ditta Omissis, omissis.**

- 1) N.C.E.U. Foglio 9, p.lla n° 348 sub 19 piano terra, Cat. C/6, Classe 7<sup>^</sup> di Mq 56 con R.C. Euro 101,23; (V. All. 1)
- 2) N.C.E.U. Foglio 9, p.lla n° 348 sub 20 piano terra, Cat. C/6, Classe 7<sup>^</sup> di Mq 64 con R.C. Euro 115,69. (V. All. 2)

#### **B) in Fisciano - Via Subia, Frazione Gaiano - in Ditta Omissis, omissis**

- 1) N.C.E.U. Foglio 25, p.lla n° 220 sub 5 piano terra, Cat. C/1, Classe 10<sup>^</sup> di Mq 69 con R.C. Euro 620,06; (V. All. 3)
- 2) N.C.E.U. Foglio 25, p.lla n° 220 sub 18 piano terzo (sottotetto), Cat. C/2, Classe 11<sup>^</sup> di Mq 82 con R.C. Euro 88,93; (V. All. 4)
- 3) N.C.E.U. Foglio 25, p.lla n° 220 sub 23 piano 1° sottostrada, Cat. C/2, Classe 10<sup>^</sup> di Mq 15 con R.C. Euro 22,47. (V. All. 5)

#### **C) in Cava Dé Tirreni - Via Abbro - in Ditta Omissis, omissis**

- 1) N.C.E.U. Foglio 12, p.lla n° 1304 Piano T+1+2, Cat. A/7, Classe 2<sup>^</sup>, vani 11,5 con R.C. Euro 920,58; (V. All. 6)
- 2) N.C.T. Foglio 12, p.lla n° 1200 Seminativo Arborato, Classe 5<sup>^</sup> di are 13,14 con R.D. Euro 9,50 e R.A. Euro 9,16, in Ditta Omissis, nata a omissis; (V. All. 7)
- 3) N.C.T. Foglio 12, p.lla n° 425 Seminativo Arborato, Classe 3<sup>^</sup> di are 19,41 con R.D. Euro 29,07 e R.A. Euro 17,04, in Ditta Omissis, nata a omissis; (V. All. 7)
- 4) N.C.T. Foglio 12, p.lla n° 1497 Seminativo Arborato, Classe 3<sup>^</sup> di are 1,11 con R.D. Euro 1,66 e R.A. Euro 0,97, in Ditta Omissis, omissis, proprietario e Omissis, nato a omissis, usufruttuario per 1/6; (V. All. 8)
- 5) N.C.T. Foglio 12, p.lla n° 1498 Seminativo Arborato, Classe 3<sup>^</sup> di centiare 18 con R.D. Euro 0,27 e R.A. Euro 0,16, in Ditta Omissis, omissis; (V. All. 8)
- 6) N.C.T. Foglio 13, p.lla n° 147 Seminativo Arborato, Classe 6<sup>^</sup> di are 12,77 con R.D.

€uro 6,27 e R.A. €uro 8,57, in Ditta Omissis, omissis; (V. All. 9)

7) N.C.T. Foglio 13, p.lla n° 146 Seminativo Arborato, Classe 6<sup>^</sup> di are 14,48 con R.D.

€uro 7,10 e R.A. €uro 9,72, in Ditta Omissis, nato a omissis; (V. All. 9)

8) N.C.T. Foglio 17, p.lla n° 401 Seminativo Irriguo, Classe 2<sup>^</sup> di are 06,93 con R.D. €uro

12,88 e R.A. €uro 6,44, in Ditta Omissis, omissis; (V. All. 10)

9) N.C.T. Foglio 17, p.lla n° 613 Seminativo Irriguo, Classe 2<sup>^</sup> di are 06,93 con R.D. €uro

12,88 e R.A. €uro 6,44, in Ditta Omissis, omissis. (V. All. 10)

**D) in Siano - Via Campo n° 6 - 8 e Via Vittoria n° 3 e 5 - in Ditta Omissis, omissis**

1) N.C.E.U. Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 3 piano terra, Via Vittoria 5, Cat. C/1 Classe 9<sup>^</sup> di  
Mq 63 con R.C. €uro 1.047,68 ; (V. All. 11)

2) N.C.E.U. Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 4 piano terra, Via Vittoria 7, Cat. C/1 Classe 8<sup>^</sup> di  
Mq 41 con R.C. €uro 584,42; (V. All. 11)

3) N.C.E.U. Foglio 8, p.lla n°2947 sub 5 piano terra, Via Campo 6 - interno 1, Cat. A/2  
Classe 4<sup>^</sup> - vani 5,5 con R.C. €uro 468,68; (V. All. 11)

4) N.C.E.U. Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 8 piano secondo, Via Campo 6, interno 4, Cat. A/2  
Classe 5 - vani 6,5 con R.C. €uro 654,61; V. All. 11)

5) N.C.E.U. Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 9 piano secondo, Via Campo 6, interno 5, Cat. A/2 -  
Classe 5<sup>^</sup> - vani 6,5 con R.C. €uro 654,61; (V. All. 11)

6) N.C.E.U. Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 10 piano terzo (sottotetto) Via Campo 6, interno 6,  
Cat. C/2 - Classe 1<sup>^</sup> di Mq 240 con R.C. €uro 223,11; (V. All. 11)

7) N.C.E.U. Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 14 piano 1° sottostrada, Via Campo 8, Cat. C/6 -  
Classe 10<sup>^</sup> di Mq 23 con R.C. €uro 34,45 (V. All. 11)

8) N.C.E.U. Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 15 piano 1° sottostrada, Via Campo 8, Cat. C/6 -  
Classe 10<sup>^</sup> di Mq 43 con R.C. €uro 64,40 (V. All. 11)

9) N.C.E.U. Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 17 piano 1° sottostrada, Via Campo 8, Cat. C/6 -  
Classe 10<sup>^</sup> di Mq 30 con R.C. €uro 44,93;(V. All. 11)

## **RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BARONISSI, Frazione “Casal Mari”, Via Verdi n° 1, di cui il Sig. Omissis ha la piena proprietà, così riportati nel N.C.E.U.:**

- 1) Foglio 9, p.lla n° 348 sub 19 piano terra, Cat. C/6, Classe 7<sup>^</sup> di Mq 56 con R.C. Euro 101,23; (V. All. 1)
- 2) Foglio 9, p.lla n° 348 sub 20 piano terra, Cat. C/6, Classe 7<sup>^</sup> di Mq 64 con R.C. Euro 115,69. V. All. 2)

Tali immobili, facenti parte di un vecchio complesso di case, individuato nell'U.M.I. 10 del P.d.F., da poco ristrutturato e consolidato, con Concessione edilizia in sanatoria N° 119 del 2 Ottobre 1996, sono costituiti da due locali ubicati al piano terra di un fabbricato, distanti circa metri 150 da “*Villa Farina*” e metri 400 dalla Sede del Municipio.

I locali, che godono di un accesso carrabile attraverso l'ampio cortile del fabbricato (V. Foto n. 2-3-4), al quale si accede dalla strada comunale oltrepassando un portone con arco in pietra (V. Foto n. 1), hanno struttura portante in muratura con copertura a volta e si presentano al rustico, cioè privi di finitura di intonaco, pitturazione e pavimentazione.

### **Locale L1 Foglio 9, p.lla n° 348 sub 20 (V. Foto n. 9-10-11-12) - Tav. n° 1 – (V. All. 50)**

Il locale, distinto come L1, confina a Nord con il cortile condominiale, ad Est e Sud con abitazioni private, ad Ovest con il locale sub 19, con una superficie di circa mq. 64 e un'altezza di circa m 3,70, ha l'ingresso dal cortile condominiale, attraverso un'apertura di circa m 2,50, con porta avvolgibile in ferro (*saracinesca*).

Esso, per la presenza di un arco, è virtualmente diviso in due ambienti: uno largo m 6,80 e lungo m 4,50, con un piccolo locale provvisto di impianto igienico-sanitario di m (1,20 x 1,50) e un'altezza max di m 3,35 e min. di m 2,90; e un altro ambiente largo m 6,40 e lungo m 5,20, con predisposizione di impianto elettrico.

### **Locale L2 Foglio 9, p.lla n°348 - sub 19 (V. Foto n. 5-6-7-8) - Tav. n° 2 – (V. All. 51)**

Il locale, distinto come L2, che confina a nord con altra proprietà, ad Est con il cortile condominiale e la particella sub 20, a Sud e Ovest con terrapieno, ha una superficie di circa

mq 56,00 e un'altezza di circa m 3,70; ha l'ingresso dal cortile condominiale attraverso una porta a due ante in ferro larga m 1,70.

L'immobile è caratterizzato da coperture a volta, che lo dividono in tre ambienti intercomunicanti larghi circa m 3,10 e lunghi: uno m 4,45, l'altro m 4,20 e l'altro m 5,65, tutti prendono aria da piccole aperture, del tipo a "bocca di lupo" poste sulla parete Sud e Ovest, larghe circa cm 70 e alte circa cm 20.

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FISCIANO, Frazione "Gaiano", Via Subia, di cui il Sig. Omissis ha la piena proprietà, così riportati nel N.C.E.U.:**

- 1) Foglio 25, p.lla n° 220 sub 5 piano terra, Cat. C/1, Classe 10<sup>^</sup> di Mq 69 con R.C. Euro 620,06; (V. All. 3)
- 2) Foglio 25, p.lla n° 220 sub 18 piano terzo (sottotetto), Cat. C/2, Classe 11<sup>^</sup> di Mq 82 con R.C. Euro 88,93; (V. All. 4)
- 3) Foglio 25, p.lla n° 220 sub 23 piano 1° sottostrada, Cat. C/2, Classe 10<sup>^</sup> di Mq 15 con R.C. Euro 22,47. (V. All. 5)

Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale costituito da due nuovi edifici ad uso civile, in pianta a forma di "T", e confinanti: sul lato Nord con via Subia, sul lato Est e lato Sud con altri edifici, mentre sul lato Ovest con area di accesso ai box-garages, quest'ultima delimitata a valle da una recinzione con cancello in ferro, posta a confine con fondo già di proprietà del Omissis. (V. Foto n. 13-14)

Gli edifici hanno struttura portante in cemento armato, con tre piani fuori terra sul lato Nord, compreso il piano terra, due piani seminterrati adibiti a box-garages, e copertura a tetto, con sottotetti raggiungibili con scala a pioli.

Sono presenti due appartamenti per piano, muniti di balconi e finestre con infissi in legno, con altezza di interpiano di circa m 3,00.

**Locale terraneo Foglio 25 - p.lla n° 220 sub 5, Cat. C/1 - (V. Foto da 15 a 20) - Tav. n° 3 - (V. All. 52)**

Al piano terra dell'edificio si perviene dalla Via Subia a mezzo di un cancello in ferro, facente parte della recinzione che circonda l'intero complesso. Percorrendo un cortiletto pavimentato con mattonelle di ceramica cm (20 x 20), che risulta più alto del livello stradale di circa cm 80, si trova il locale commerciale riportato nel N.C.E.U. al foglio 25, p.lla n° 220 sub 5 Cat. C/1.



Esso è munito di due accessi indipendenti prospicienti Via Subia.

Il locale, che prende luce ed aria da due finestre presenti sulle pareti lato est ed ovest, è costituito da un unico ambiente rettangolare di m (6,00 x 1,00) + (9,70 x 4,30) + (2,80 x 7,80), pari a circa mq 69,00, con un'altezza di m 3,20.

Esso si presenta intonacato a liscio, ma privo di tinteggiatura; è completo di pavimentazione realizzata con mattonelle in ceramica cm (33 x 33), che in alcune zone risultano divelte (v. Foto n. 15-16-17-18-19-20), e di battiscopa di cm 7; gli infissi delle finestre sono in ferro e vetro (dimensioni cm 200 x 60), mentre le porte sono munite di serrande avvolgibili in ferro, con predisposizione di impianto di riscaldamento sulle pareti Est ed Ovest; nonché di impianto elettrico.

In particolare all'interno ci sono: sulla parete sud una presa e gli interruttori di tre punti luce al soffitto; sulla parete est tre prese, tre cassette, tre interruttori e un contatore ENEL; sulla parete ovest due prese, due cassette, un interruttore; sulla parete nord una cassetta elettrica.

All'esterno vi è la predisposizione per l'apertura elettrica delle serrande con avvolgibili in ferro.

**Locale garage Foglio 25, p.lla n° 220 sub 23, Cat. C/2 (V. Foto da 21 a 23) - Tav. n° 4 – (V. All. 53)**

Al piano seminterrato dell'edificio, al quale si accede dalla Via Subia, oltrepassando il cancello in ferro condominiale e percorrendo la rampa d'accesso che conduce alla zona box-garages, più bassa rispetto al livello stradale di circa m 4,00, si trova il box-garage (foglio 25, p.lla n° 220 sub 23 - Cat. C/2 di mq. 14,50) che è munito di porta in ferro del tipo “*basculante*”, apribile manualmente.

Il locale prende luce ed aria da una finestra in ferro e vetro, cm (80 x 70), situata sulla parete lato est e prospiciente sulla rampa di accesso alla zona garages; ha una superficie di circa mq 14,50 (m 5,00 x m 2,90) con un'altezza di m 2,65.

Esso risulta rifinito al rustico, cioè privo di pitturazione e pavimentazione; ma presenta la predisposizione di impianto idrico con un punto acqua nell'angolo Sud-Est e di impianto elettrico costituito da un punto luce con cassetta elettrica priva di “*frutto*” sul lato Sud.

**Locale sottotetto Foglio 25, p.lla n° 220 sub 18 - Cat. C/2 (V. Foto n. 26 a,b,c) - Tav. n° 5 – (V. All. 54)**

Trattasi di un sottotetto non abitabile, situato al di sopra dell'appartamento abitato dai Sigg. Omissis e omissis, confinante a Ovest con la proprietà Omissis e a Nord con altro edificio.

Al locale si accede con scala a pioli attraverso una botola delle dimensioni di cm. (75 x 75), situata al soffitto del pianerottolo del 2° piano, che immette in una zona di disimpegno coperta nella quale prospettano due porte di altrettanti sottotetti; la porta del sub 18 si trova su lato Est.

Il locale, che ha una superficie di circa mq 90, con un'altezza massima di m 2,10 e minima di m 0,50, presenta un'apertura (cm 65 x 70) sulla parete Sud di fronte alla muratura (*quinta*) del contiguo sottotetto; la copertura è costituita da tegole marsigliesi su orditura in legno.

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAVA DÉ TIRRENI, Frazione “Pregiato”, Via Abbro, di cui il Sig. Omissis è proprietario per 1/2, così riportati in Catasto:**

**- nel N.C.E.U.:**

1) Foglio 12, p.lla n° 1304 Piano T+1+2, Cat. A/7, Classe 2<sup>^</sup>, vani 11,5 con R.C. Euro 920,58; (V. All. 6)

**- nel N.C.T.:**

2) Foglio 12, p.lla n° 1200 Seminativo Arborato, Classe 5<sup>^</sup> di are 13,14 con R.D. Euro 9,50 e R.A. Euro 9,16, in Ditta Omissis, nata a omissis; (V. All. 7)

3) Foglio 12, p.lla n° 425 Seminativo Arborato, Classe 3<sup>^</sup> di are 19,41 con R.D. Euro 29,07 e R.A. Euro 17,04, in Ditta Omissis, nata a omissis; (V. All. 7)

4) Foglio 12, p.lla n° 1497 Seminativo Arborato, Classe 3<sup>^</sup> di are 1,11 con R.D. Euro 1,66 e R.A. Euro 0,97, in Ditta Omissis, omissis, proprietario e Omissis, nato a omissis, usufruttuario per 1/6; (V. All. 8)

5) Foglio 12, p.lla n° 1498 Seminativo Arborato, Classe 3<sup>^</sup> di centiare 18 con R.D. Euro 0,27 e R.A. Euro 0,16, in Ditta Omissis, omissis; (V. All. 8)

6) Foglio 13, p.lla n° 147 Seminativo Arborato, Classe 6<sup>^</sup> di are 12,77 con R.D. Euro 6,27 e R.A. Euro 8,57, in Ditta Omissis, omissis; (V. All. 9)

7) Foglio 13, p.lla n° 146 Seminativo Arborato, Classe 6<sup>^</sup> di are 14,48 con R.D. Euro 7,10 e R.A. Euro 9,72, in Ditta Omissis, omissis; (V. All. 9)

- 8) Foglio 17, p.lla n° 401 Seminativo Irriguo, Classe 2<sup>^</sup> di are 06,93 con R.D. Euro 12,88 e R.A. Euro 6,44, in Ditta Omissis, omissis; (V. All. 10)
- 9) Foglio 17, p.lla n° 613 Seminativo Irriguo, Classe 2<sup>^</sup> di are 06,93 con R.D. Euro 12,88 e R.A. Euro 6,44, in Ditta Omissis, omissis. (V. All. 10)

### **DESCRIZIONE DEI SINGOLI BENI**

- 1) L'immobile riportato al N.C.E.U. Foglio 12 del comune di Cava dé Tirreni - p.lla 1304 - piani T - 1° - 2° - Cat. A/7 - Classe 2<sup>^</sup> - vani 11,5 - R.C. Euro 920,58, è stato realizzato su un lotto di terreno di forma trapezia di circa mq. 1.300 che costituisce la corte a servizio del fabbricato (*derivante dal frazionamento della originaria particella 425*). (V. All. 6)

Detto lotto confina a Nord con la strada interpodereale denominata "Selice", ad Est con la particella n° 1200 (*stessa ditta*), a Sud con le particella n° 425, ad Ovest con strada podereale che divide dalla proprietà Omissis.

La costruzione, realizzata nell'anno 1983, ha struttura in cemento armato, si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna in c.a.

La copertura è a tetto.

L'immobile è munito di impianti idrici, elettrici e gas metano ed è dotato di una fossa settica per il trattamento delle acque reflue, collegata ad una tubazione (ø 800 mm) in cemento pressovibrato sottostante la sede stradale, come riferisce il Sig. Omissis.

Negli anni novanta sono stati effettuati vari lavori di rifinitura, pertanto la casa si presenta in buone condizioni e con qualità architettonica di pregio nelle sue diverse parti interne ed esterne.

Alla palazzina si accede dalla strada interpodereale denominata "Selice", oltrepassando un cancello in ferro pedonale e carrabile (V. Foto da 27 a 33), con apertura elettronica, e attraversando un vialetto largo circa m 5,00 e lungo circa m 27,00, coperto con pergolato, pavimentato con cotto ed illuminato da lampioncini apposti sul muro di recinzione realizzato, pur esso, in cotto di diverse tessiture. (V. Foto n. 34).

Antistante la villetta vi è uno spiazzo (anch'esso pavimentato in cotto) di circa mq. 60 (V. Foto n° 35), dal quale si accede, verso nord, alla scala esterna che conduce a un livello superiore (V. Foto n° 37) dove c'è la zona giardino di circa mq 1.100, interamente pavimentata in cotto, con piscina (m. 12,00 x m. 6,00) ed area attrezzata

(V. Foto da 47 a 55); verso est al porticato antistante l'ingresso al primo livello della villetta e verso Sud all'area coperta dalla pensilina per la sosta delle auto. (V. Foto n. 36-38-44).

La pensilina misura m 6,60 x m 4,20 con un'altezza di circa m 2,80.

In corrispondenza dell'area per la sosta delle auto c'è un'altra scala (V. Foto n. 40), sempre in cotto, che conduce al livello superiore dove c'è un corpo in muratura (V. Foto da 65 a 69), alto circa m 2,00, rivestito in parte da mosaici raffiguranti scene pompeiane, che ha funzione: di lavanderia (mq 2,60), spogliatoio (mq 1,70) e locale doccia (mq 2,10).

Altri mosaici, con tessere da cm 1, che raffigurano scene marine e floreali si trovano sulla parete nord (lato piscina) e su altre parti delle pareti esterne della villetta, per gran parte intonacate e tinteggiate. La casa si sviluppa su quattro livelli, così distinti:

- a) primo livello (*piano seminterrato*) (V. Foto da 39 a 41) composto da: Ingresso porticato (lato Ovest), locale cucina (lato Nord), con ingresso indipendente dal porticato, salone ingresso con angolo cottura, bagno; ripostiglio, locale caldaia (lato Sud) con accesso indipendente dall'esterno. **Tav. n° 7 – (V. All. 55);**
- b) secondo livello (1° piano), composto da: salone, cucina e bagno. **Tav. n° 8 – (V. All. 56);**
- c) terzo livello (2° piano), composto da: n. 4 camere e bagno. **Tav. n° 9 – (V. All. 57).**
- d) quarto livello (copertura): tetto a padiglione con tegole alla portoghese su orditura in legno, altezza massima m 1,85 e minima cm 25.

-) Nella descrizione dei vari livelli, partendo dal primo, troviamo il porticato posizionato sul lato ovest della casa, della lunghezza di circa m 8,00, con tre pilastri che misurano cm (30 x 90), distanti tra loro circa m 2,40 e circa m 1,80 dalla parete ovest della casa, che presenta due porte-finestre e una vetrata di forma circolare; gli infissi sono in legno a tinta naturale.

I pilastri, rivestiti in cotto e mosaici raffiguranti tralci di fiori, con tessere di cm 1, reggono il terrazzo del livello superiore a quota + m 2,65.

Sul lato nord del porticato si apre il locale cucina, con ingresso indipendente, di circa mq 6, pavimentato in cotto con pareti rivestite per un'altezza di m 1,85 da maioliche cm (20 x 20) e illuminato da un lucernario, che misura m (1,00 x 1,00), costituito da elementi in vetrocemento.

Dal porticato si accede all'interno della casa, nella zona giorno distinta in salone e angolo cottura, attraverso la porta vetrata dalla larghezza di m 2,40.

L'angolo cottura, con gli elettrodomestici, i piani di lavoro, la zona cottura, il forno a legna, risulta pavimentato in cotto lucido cm (30 x 30), rivestito in maiolica cm (10 x 10) per l'intera altezza di m 2,70 e ben illuminato dalla porta finestra, larga circa m 2,55, presente sulla parete ovest.

Il salone, di circa mq 45,00, alto m 2,70, con caminetto e pareti rifinite a stucco veneziano, presenta la scala in marmo ungherese bucciardato ("*fiammato*"), che conduce ai livelli superiori e l'ingresso alla zona servizi; quest'ultima comprende la zona lavabo, il bagno e il ripostiglio.

Il bagno, provvisto di servizi igienici e doccia, ha il pavimento cm (10 x 10) e il rivestimento in maiolica di cm (20 x 20) che ricopre un'altezza di circa m 2,50.

Nella parte alta una finestra a nastro, che occupa la restante altezza di circa cm 20, fornisce aria e luce all'intero locale.

Tutti i locali sono riscaldati da radiatori in ghisa, alimentati dalla centrale termica con caldaia a gas, situata sul lato sud della casa e alla quale si accede dall'esterno.

-) Al secondo livello nel salone, che occupa gran parte della superficie (circa mq 47,00), è presente un camino.

Il pavimento è in marmo ungherese lucidato, di vari riquadri, a lista e cardamone, e le pareti sono rifinite a stucco veneziano spatolato; il soffitto alto m 2,90 è in parte ribassato.

Il vano è ben illuminato da balconi, in tamburato verniciato bianco all'interno e in douglass con persiane alla romana all'esterno, che si aprono sui tre lati della casa e da ognuno dei quali si accede, tramite scale in cotto, al giardino e alla piscina.

Dal salone, a mezzo di una porta sul lato sud, si accede alla cucina, ora utilizzata come camera studio, di circa mq 10,00, che solo in parte, ma per l'intera altezza di m 2,90, presenta il rivestimento in ceramica da cm (15 x 15) e da questa al bagno.

Il bagno, di mq 10,00, è completo di servizi igienici e vasca idromassaggio di marca Iacuzzi, con pavimento e rivestimento in ceramica da cm (20 x 20) per tutta l'altezza, presenta, sulla parete sud, una porta finestra m (0,75 x 2,35) dalla quale si accede, tramite una scala esterna in cotto, al giardino.

Dal salone, con la scala interna in marmo ungherese bucciardato ("*fiammato*"), si sale al 3° livello che ha 4 camere con pavimento in monocottura da cm (41 x 41) e le pareti rivestite con parati in carta.

Le camere presenti sul lato ovest misurano rispettivamente L1 mq 10,75, L2 mq 18,50, mentre la L3 (a Nord-Est) misura mq 16,20 e la L4 (a Sud-Est) misura mq 16,20.

Sul lato sud vi è il bagno, completo di servizi igienici e doccia di mq 5,50, completamente vetrato per l'intera parete lato Ovest, che ha il pavimento in ceramica da cm (15 x 30) e il rivestimento di cm (20 x 25) per l'intera altezza di m 2,75.

Al 4° livello il sottotetto, dall'altezza massima m 1,85 e minima (alla gronda) di circa cm 25, con un solo abbaino sul lato est ed una piccola finestra sul lato nord, ha l'intera superficie coperta dal tetto a padiglione con tegole alla portoghese su orditura in legno.

All'esterno la casa è circondata da terreni coltivati e piantumati, ai quali si accede con scale ricavate nella roccia e pavimentate in cotto.

In corrispondenza della piscina, ma ad una quota più alta di circa m 12,00, c'è un'area pavimentata con battuto di cemento e recintata con un'alta rete metallica, già utilizzata come campo di calcio, ora abbandonato.

- 2) L'immobile riportato al N.C.T. Foglio 12, p.lla n° 1200 Seminativo Arborato, Classe 5<sup>^</sup> di are 13,14 con R.D. Euro 9,50 e R.A. Euro 9,16, in Ditta Omissis, nata a omissis. (V. All. 7)

Trattasi di un lotto di terreno di forma irregolare.

Risulta acclive ed in parte terrazzato, con giacitura verso ovest.

Sono stati riscontrate piante di fruttiferi vari con vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea. Detto lotto confina a nord con la strada interpodereale denominata "*Selice*", ad est col foglio 25, a sud con la particella n. 1305, ad ovest con la particella 425 della stessa ditta. (V. All. 34)

- 3) L'immobile riportato al N.C.T. Foglio 12, p.lla n° 425 Seminativo Arborato, Classe 3<sup>^</sup> di are 19,41 con R.D. Euro 29,07 e R.A. Euro 17,04, in Ditta Omissis, nata a omissis. (V. All. 7)

Trattasi di un lotto di terreno di forma irregolare (L).

Risulta acclive ed in parte terrazzato, con giacitura verso Ovest.

Sono stati riscontrate piante di fruttiferi vari con vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea, oltre ad un campo da tennis ed uno di calcetto ai quali si accede dalla corte della villa a mezzo di una rampa a mezza costa.

Detto lotto confina a Nord con la strada interpodereale denominata "*Selice*", ad Est con la particella 1200, a Sud con la particella n. 1499, ad Ovest con le particelle 1304, 1497 e 1498 della stessa ditta. (V. All. 34)

- 4) L'immobile riportato al N.C.T. Foglio 12, p.lla n° 1497 Seminativo Arborato, Classe 3<sup>^</sup> di are 1,11 con R.D. Euro 1,66 e R.A. Euro 0,97, in Ditta Omissis, omissis, proprietario e Omissis, nato a omissis, usufruttuario per 1/6. Fa parte della corte annessa alla villa. (V. All. 8)

Trattasi di un lotto di terreno di forma trapezia.

Risulta pianeggiante e vi è stata realizzata una tettoia per il parcheggio delle auto.

Detto lotto confina a Nord con la corte della villa, ad Est con la particella 425, a Sud con la particella n. 1498, ad Ovest con la particella 1836. . (V. All. 34)

- 5) L'immobile riportato al N.C.T. Foglio 12, p.lla n° 1498 Seminativo Arborato, Classe 3<sup>^</sup> di centiare 18 con R.D. Euro 0,27 e R.A. Euro 0,16, in Ditta Omissis, omissis. (Fa parte della corte annessa alla villa. (V. All. 8). Trattasi di un lotto di terreno di forma trapezia.

Risulta pianeggiante e vi è stata realizzata una tettoia per il parcheggio delle auto.

Detto lotto confina a Nord con la particella 1497, ad Est con la particella 425, a Sud con la particella n. 1499, ad Ovest con la particella 1487. (V. All. 34)

- 6) L'immobile riportato al N.C.T. Foglio 13, p.lla n° 147 Seminativo Arborato, Classe 6<sup>^</sup> di are 12,77 con R.D. Euro 6,27 e R.A. Euro 8,57, in Ditta Omissis, omissis. (V. All. 9).

Trattasi di un lotto di terreno di forma rettangolare.

Risulta acclive ed in parte terrazzato, con giacitura verso Ovest.

Sono stati riscontrate piante di fruttiferi vari con vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea.

Detto lotto confina a nord con la particella 145, ad est con la particella 149, a sud con la particella n. 857, ad ovest con la particella 146 della stessa ditta. (V. All. 35)

- 7) L'immobile riportato al N.C.T. Foglio 13, p.lla n° 146 Seminativo Arborato, Classe 6<sup>^</sup> di are 14,48 con R.D. Euro 7,10 e R.A. Euro 9,72, in Ditta Omissis, omissis. (V. All. 9)

Trattasi di un lotto di terreno di forma irregolare.

Risulta acclive ed in parte terrazzato, con giacitura verso ovest.

Sono state riscontrate piante di fruttiferi vari con vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea.

Detto lotto confina a nord con la particella 1691, ad est con la particella 147 della stessa ditta, a sud con la particella n. 856, ad ovest con la particella 1200 della stessa ditta. .

(V. All. 35)

- 8) L'immobile riportato al N.C.T. Foglio 17, p.lla n° 401 Seminativo Irriguo, Classe 2<sup>^</sup> di are 06,93 con R.D. Euro 12,88 e R.A. Euro 6,44, in Ditta Omissis, omissis. (V. All. 10)

Trattasi di un lotto di terreno di forma irregolare allungata in località "Galise".

Risulta pianeggiante.

È stata rilevata una pavimentazione con misto di cava e risultano depositati materiali ed attrezzature edili.

Detto lotto confina a nord con la strada che da San Pietro porta a Croce di Cava (sulla quale vi è muro di recinzione di altezza variabile da 60 a 95 cm. con sovrastante ringhiera in ferro e lamiera metallica alta m 1,60), ad est con la particella 613 della stessa ditta, a sud con il vallone Granciara, ad ovest con affluente di detto vallone. (V. All. 36)

- 9) L'immobile riportato al N.C.T. Foglio 17, p.lla n° 613 Seminativo Irriguo, Classe 2<sup>^</sup> di are 06,93 con R.D. Euro 12,88 e R.A. Euro 6,44, in Ditta Omissis, omissis (V. All. 10).

Trattasi di un lotto di terreno di forma irregolare allungata in località "Galise". Risulta pianeggiante e pavimentata con misto di cava.

Su detto lotto è stato rilevato un capannone a forma trapezia (*lungo m 24,50, larghezza minima m 6,00 e massima m 12,00 con altezza massima di m 5,30*) in struttura metallica con copertura e pareti di lamiera grecata, oltre ad una prima tettoia a ridosso della recinzione di m 11,00 x m 3,30 ed una seconda tettoia in prossimità del vallone Granciara delle dimensioni di circa m 7,00 x m 3,00, entrambe utilizzate per il deposito di attrezzature edili tipo elementi per ponteggi, ecc..

Detto lotto confina a nord con la strada che da S. Pietro porta a Croce di Cava (sulla quale vi è muro di recinzione di altezza variabile da 60 a 95 cm con sovrastante ringhiera in ferro e lamiera metallica alta m 1,60), ad est con la particella 403, a sud con il vallone Granciara, ad ovest con la particella 401 della stessa ditta. . (V. All. 36)



**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SIANO, Via Campo n° 6-8 e Via Vittoria n° 3-5,  
di cui il Sig. Omissis ha la piena proprietà, così riportati nel N.C.E.U.:**

- 1) Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 3 piano terra, Via Vittoria 5, Cat. C/1 Classe 9<sup>^</sup> di Mq 63 con R.C. Euro 1.047,68; (V. All. 11);
- 2) Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 4 piano terra, Via Vittoria 7, Cat. C/1 Classe 8<sup>^</sup> di Mq 41 con R.C. Euro 584,42; (V. All. 11);
- 3) Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 5 piano terra, Via Campo 6 - interno 1, Cat. A/2 Classe 4<sup>^</sup> - vani 5,5 con R.C. Euro 468,68; (V. All. 11);
- 4) Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 8 piano secondo, Via Campo 6, interno 4, Cat. A/2 Classe 5 - vani 6,5 con R.C. Euro 654,61; (V. All. 11)
- 5) Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 9 piano secondo, Via Campo 6, interno 5, Cat. A/2 - Classe 5<sup>^</sup> - vani 6,5 con R.C. Euro 654,61; (V. All. 11)
- 6) Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 10 piano terzo (sottotetto) Via Campo 6, interno 6, Cat. C/2 - Classe 1<sup>^</sup> di Mq 240 con R.C. Euro 223,11; (V. All. 11)
- 7) Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 14 piano 1° sottostrada, Via Campo 8, Cat. C/6 - Classe 10<sup>^</sup> di Mq 23 con R.C. Euro 34,45; (V. All. 11)
- 8) Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 15 piano 1° sottostrada, Via Campo 8, Cat. C/6 - Classe 10<sup>^</sup> di Mq 43 con R.C. Euro 64,40; (V. All. 11)
- 9) Foglio 8, p.lla n° 2947 sub 17 piano 1° sottostrada, Via Campo 8, Cat. C/6 - Classe 10<sup>^</sup> di Mq 30 con R.C. Euro 44,93; (V. All. 11)

**NOTIZIE STORICHE SUGLI IMMOBILI**

Gli immobili siti nel Comune di Siano in Via Campo-Via Vittoria, di cui il Sig. Omissis ha la piena proprietà, fanno parte di un nuovo fabbricato che non risultava riportato in mappa e denunciato in catasto, in quanto esso è stato ottenuto dalla demolizione di un vecchio edificio per civili abitazioni, successivamente demolito (V. All. 44, 45 e 46) e ricostruito sulla stessa area di sedime, di proprietà germani OMISSIS e germani OMISSIS, riportato in N.C.E.U. Foglio 8 - p.lla 1463 - sub 1, 2, 4, 5. (V. All. 12).

Su incarico del Giudice Delegato si è provveduto alla presentazione della Voltura catastale presentata il 16 Dicembre 2003 (V. All. 13); alla demolizione al Catasto Terreni della particella n° 1463, presentata in data 11 Maggio 2005 (V. All. 14); alla denuncia di

variazione con la costituzione dell'area di sedime al N.C.E.U. della particella 2947 del foglio 8 dell'8-06-2005 (V. All. 15); alla redazione del Tipo mappale al Catasto Terreni della nuova sagoma del ricostruito fabbricato (V. All. 16); procedura DOCFA al N.C.E.U. per accatastare e denunciare le nuove unità immobiliari, questa avvenuta il 21 Novembre 2005 (V. All. 17).

Il nuovo fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n° **69** del **28 Marzo 1994**, prot. 4292 (V. All. 38). Successiva la predetta Concessione Edilizia veniva volturata a nome di Omissis, n° **115** del **10 Settembre 1994**, prot. 4292 (V. All.39). Con ulteriore Concessione Edilizia in sanatoria, n° **65** del **19 Aprile 1996** Via Campo, venne richiesta un variante in sanatoria. (V. All. 40) All'U.T.C. del comune di Siano riferiscono che mancano: *certificato di collaudo, certificato di ultimazione dei lavori e certificato di abitabilità*,

Gli immobili sono:

- 1) Locale negozio piano terra - mq 63 - in Via Vittoria n. 3;
- 2) Locale negozio piano terra - mq 41 - Via Vittoria n. 5;
- 3) Appartamento piano terra, interno 1 - vani 5,5 - Via Campo n. 6;
- 4) Appartamento piano 2°, interno 4 -vani 6,5 - Via Campo n. 6;
- 5) Appartamento piano 2°, interno 5 - vani 6,5 - Via Campo n. 6;
- 6) Locale piano 3° (sottotetto), interno 6 - mq 240 - Via Campo n. 6;
- 7) Box-garage piano 1° sottostrada - mq 23 - Via Campo n. 8;
- 8) Box-garage piano 1° sottostrada - mq 43 - Via Campo n. 8;
- 9) Box-garage piano 1° sottostrada - mq 30 - Via Campo n. 8.

Tali immobili fanno parte di un edificio per civili abitazioni (V. Foto da 70 a 74), confinante a Nord con Via Campo ad Ovest con Via Vittoria, a Sud con Vicolo Silvio Pellico e ad Est con altro fabbricato alieno.

La struttura è in cemento armato, con quattro piani fuori terra, compreso il piano terra e il sottotetto coperto a falde e un piano interrato adibito a box-garages.

L'altezza di interpiano è di circa m 3,00; sono presenti due appartamenti per piano.

### **DESCRIZIONE DEI SINGOLI BENI**

#### **Locale negozio (sub 3) - Via Vittoria n° 3 (V. Foto n. 77) - Tav. n° 10 – (V. All. 58)**

Situato al piano terra dell'edificio, il locale, adibito ad attività di vendita e riparazione biciclette della ditta Omissis, confina: a Nord con il locale civ. 1, ad Ovest con Via Vittoria, a Sud con altro locale civ. 5, ad Est con vano scala condominiale.

Al negozio si accede da via Vittoria attraverso una porta-vetrina larga m 2,30 e alta m 2,50, munita di serranda avvolgibile in ferro.

Esso si compone di un unico ambiente, con soppalco dell'altezza di circa m 1,70, realizzato in travi di ferro e tavolato, con scala di accesso dello stesso materiale, larga cm 78, che copre l'intera superficie di circa mq 38, altezza di m 4,30, lunghezza max. di circa m 8,80 e larghezza max. di circa m 4,90.

Il locale, provvisto di un piccolo W.C. di mq 2.25 (munito di vaso e lavandino), si presenta intonacato, completo di pavimentazione in marmettoni di graniglia di marmo e cemento cm (40x40), con impianto elettrico del tipo sottotraccia, è costituito da tre prese e 5 punti luce con quadro elettrico munito di 2 interruttori magnetotermici.

**Locale negozio (sub 4) - Via Vittoria n° 5 (V. Foto n. 78-79-80) - Tav. n° 11 – (V. All. 59)**

Situato al piano terra dell'edificio, il locale, libero e all'apparenza mai utilizzato dopo la costruzione, confina a Nord con altro locale civ. 3, ad Ovest con Via Vittoria, a Sud con altro vicolo traversa Silvio Pellico, ad Est con l'unità abitativa del piano rialzato occupata dai coniugi Omissis e omissis e con il vano scala condominiale.

Il negozio, al quale si accede dall'ingresso (larg. m 2,30 e alt. m 2,50) di via Vittoria, munito di serranda avvolgibile in ferro, è costituito da un unico ambiente dalla superficie di circa mq 39, altezza di m 4,40, lunghezza max. di circa m 7,80 e larghezza max. di circa m 5,50; provvisto di entrostante w.c. di mq 2,80 (vaso e doccia), pavimentato e rivestito fino ad un'altezza di m 1,80, antibagno con lavandino, munito di tre punti luce ed una presa comandata.

Completo di pavimentazione in marmo cm (20 x 40), il locale è provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, con tre prese e 2 punti luce con quadro elettrico e 2 interruttori magnetotermici, 1 presa telefonica e predisposizione per l'elettrificazione degli avvolgibili, di cui uno è presente anche sulla facciata sud del fabbricato, insieme a due finestre, prospicienti la traversa vicolo Silvio Pellico.

**Locale box-garage (sub 17) Via Campo n° 8 - Tav. n° 12 – (V. All. 60)**

Situato al seminterrato dell'edificio il piccolo locale garage (il primo a destra per chi entra), detenuto dal Sig. OMISSIS, confina a nord con terrapieno di via Campo; ad est con la prima rampa del garage; a sud con area di manovra comune; ad ovest con garage del Sig. Omissis (secondo a destra entrando).

Il box-garage, al quale si accede dalla porta del tipo basculante alta m 2,20, ha una superficie di circa mq 30, lunghezza circa m 6,40 e larghezza max. circa m 4,55, altezza utile variabile da m 2,20 a m 3,35.

Esso prende luce ed aria da una piccola “luce” m (0,95 x 0,19), posta sul lato ovest ad un'altezza di m 2,55, è provvisto di pavimentazione in asfalto, di impianto elettrico del tipo in canalina di pvc, con 1 presa, 1 punto luce, quadro elettrico munito di salvavita ed interruttore magnetotermico.

#### **Locale box-garage (sub 14) Via Campo n° 8 - Tav. n° 13 – (V. All. 61)**

Situato al seminterrato dell'edificio il piccolo locale box-garage (il terzo da sinistra per chi entra), detenuto dai Sigg.ri Omissis e Omissis, confina a Nord con area di manovra comune, ad Est con garage dei Germani OMISSIS (secondo da sinistra entrando), a Sud con il vicolo Silvio Pellico, ad Ovest con garage del OMISSIS e detenuto dai Sigg.ri Omissis e Omissis (quarto da sinistra entrando).

Il box-garage, al quale si accede dalla porta del tipo basculante alta m 2,20, ha una superficie di circa mq 23, l'altezza m 3,35, lungh. circa m 6,65 e largh. circa m 3,50.

Il locale, illuminato da due finestre poste sul lato sud, alte m 0,50, ad un'altezza interna di m 2,55, è provvisto di pavimentazione in asfalto, di impianto elettrico del tipo in canalina di pvc, con 1 presa, 1 punto luce, quadro elettrico munito di salvavita ed interruttore magnetotermico.

#### **Locale box-garage (sub 15) Via Campo n° 8 - Tav. n° 14 – (V. All. 62)**

Situato al seminterrato dell'edificio, il locale box-garage (terzo a destra entrando), detenuto dai Sigg.ri Omissis e Omissis, confina a Nord con altro locale di proprietà Omissis; ad Est con locale di Omissis (terzo a sinistra entrando) e con area di manovra comune, a Sud con Via Silvio Pellico; ad Ovest con terrapieno di Via Vittoria.

Il box-garage, al quale si accede dalla porta del tipo basculante alta m 2,20, ha una superficie di circa mq 43, lunghezza circa m 9,25 e larghezza circa m 4,45, altezza utile m 3,35.

Il locale, illuminato da una piccola “luce” posta sul lato Sud ad un'altezza di m 2,55, è provvisto di pavimentazione in asfalto, di impianto elettrico del tipo in canalina di pvc, con 1 presa, 1 punto luce, quadro elettrico munito di interruttore magnetotermico.

#### **Appartamento Piano Terra (sub 5) Via Campo n° 6 - Tav. n° 15 – (V. All. 63)**

L'appartamento, attualmente occupato dai sig.ri Omissis (omissis) e Omissis (omissis), confinante a Nord con Via Campo (camera da letto e cucina) ad Ovest con magazzino di Omissis (cameretta figli) e androne con vano scala (ingresso); ad Est e Sud con il vicolo Silvio PELLICO; è costituito da:

- ingresso-corridoio di circa mq 10,00;
- cucina (lato Nord) di circa mq 20,80;
- soggiorno (lato Nord) di circa mq 18,25;
- camera C1 (lato Est) di circa mq 6,80;
- camera C2 (lato Sud) di circa mq 18,90;
- camera C3 (lato Sud) di circa mq 14,25;
- WC1 (lato Est) di circa mq 5,70;
- WC2 (lato Sud) di circa mq 5,20;
- ripostiglio di circa mq 2,60.

La cucina, che presenta un pavimento fugato con maioliche cm (33 x 33), pareti per tre lati tinteggiate, e un quarto lato (Est) rivestito, per una lunghezza di m 4,00 e per un'altezza di m 2,25, da maioliche cm (20 x 25), è illuminata da balconcino alla romana che si apre su Via Campo, con ringhiera in ferro e infissi esterni in pino con vetrocamera ed avvolgibili esterni in materiale preverniciato (pvc).

Nell'angolo Nord-Ovest vi è un camino con scambiatore di calore per l'alimentazione dei radiatori (10 elementi a 3 colonne); l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia di marca UNICAL DUA, alimentata da bombola di gas gpl, situata in una nicchia sul marciapiede a piano terra.

Il soggiorno (Nord) prende luce ed aria da un balcone con oggetto di dimensioni m (4,20 x 0,80) che prospetta sul lato nord del fabbricato (Via Campo). Vi è un radiatore da 12 elementi a 3 colonne. Il pavimento è in maiolica da cm (33 x 33) mentre l'impianto elettrico è costituito da 4 prese, 4 punti luce ad interruttore, 1 TV, 1 telefonica.

La C3 (lato Sud), nonostante abbia una finestra che prospetta sul lato Sud del fabbricato (trav. vicolo Silvio Pellico), si presenta poca illuminata per la presenza di un fabbricato frontistante costituito da p.t. e 1° p. e posto a distanza di solo m 2,45.

Il riscaldamento è fornito da un radiatore da 8 elementi a 3 colonne.

La stanza ha il pavimento in maiolica da cm (33 x 33) e l'impianto elettrico con 3 prese, 1 punto luce a relais con comando da 5 punti diversi, 1 presa TV e 1 telefonica.

Entrostante la cameretta vi è un ripostiglio m (0,90 x 2,65) con altezza variabile da m 2,60 a m 1,70, perchè ricavato sotto la rampa della scala condominiale.

La C2 (lato Sud), prospetta con un balconcino m (1,20 x 2,30) sul lato Sud del fabbricato (trav. vicolo Silvio Pellico), per cui risulta poca illuminata per la presenza di un vicino fabbricato distante solo m 3,70.

La camera, dalla quale si accede a un'altra cameretta C1 (lato Est), ha un radiatore da 10 elementi a 3 colonne, presenta il pavimento in maiolica da cm (33 x 33), l'impianto elettrico con 4 prese, 1 punto luce a commutatore, 1 presa TV e 1 telefonica.

La camera C1 (lato Est), munita di una finestra ("luce") m (1,65 x 1,85) posta ad un'altezza dal pavimento di m 2,26, risulta poca illuminata per la presenza di un fabbricato di proprietà OMISSIS costituito da 4 piani e distante solo m 3,40. Vi è un radiatore da 4 elementi a 3 colonne. Il pavimento è in maiolica da cm (33 x 33). L'impianto elettrico è costituito da 2 prese, 1 interruttore, 1 presa TV.

Il bagno WC1, provvisto di lavandino, vaso con vaschetta di scarico incassata (tipo Catis), bidet, piatto doccia in porcellana da cm (70 x 70), rubinetteria del tipo monocomando di marca Baffoni, rivestimento cm (20 x 25) per un'altezza di m 2,30, pavimento in maiolica da cm (20x20), impianto elettrico costituito da 1 presa, 2 punti luce e lampada di emergenza, risulta poco illuminato nonostante la finestra larga cm 60 e alta cm 140 che prospetta sul lato Sud del fabbricato, data la presenza di un fabbricato costituito da p.t. e 1° piano distante solo m 3,70.

Il bagno WC2 è provvisto di lavandino, vaso con vaschetta di scarico incassata (tipo Catis), bidet, vasca, il tutto di marca Scala, con rubinetteria del tipo monocomando di marca Paffoni e impianto elettrico costituito da 2 prese e due punti luce.

Il locale, nonostante abbia una finestra larga cm 60, alta cm 115, dotata di inferriata e rete metallica, posta ad un'altezza dal pavimento m 2,25, risulta poco illuminato per la presenza del fabbricato di proprietà OMISSIS, alto 4 piani e distante solo m 3,40. Vi è un radiatore da 4 elementi a 3 colonne.

Il pavimento è in maiolica da cm (35 x 35) mentre il rivestimento (di cm 20 x 25) ha un'altezza di circa m 2,25.

I sig.ri omissis dichiarano di aver pagato al Sig. Omissis la somma di lire 120.000.000, oltre IVA, e di aver realizzato, a loro spese, l'impianto elettrico.

### **Appartamento Secondo Piano (sub 8) Via Campo n° 6 - Tav. n° 16 – (V. All. 64)**

L'appartamento, attualmente occupato dai sig.ri Omissis (omissis) e OMISSIS (omissis), è costituito da:

- ingresso-disimpegno (lato Ovest) di circa mq 16,00;
- soggiorno-cucina (lato Nord) di circa mq 39,20;
- camera (lato Nord-Est) di circa mq 18,15;
- camera (lato Sud-Est) di circa mq 15,10;
- camera (lato Sud-Ovest) di circa mq 11,00;
- bagno (lato Est) di circa mq 6,15;
- bagno (lato Sud) di circa mq 5,40;
- ripostiglio di circa mq 2,80.

Il soggiorno-cucina, che presenta un pavimento fugato con maioliche cm (33 x 33), pareti per tre lati tinteggiate, e un quarto lato (Sud) rivestito per una lunghezza di m 4,20 e per un'altezza di m 2,28 da maioliche cm (20 x 25), è munito di 2 balconi dai quali si accede su terrazzino sulla parete Nord di dimensioni m (12,25 x 1,94) con ringhiere in ferro e infissi esterni in pino con vetrocamera ed avvolgibili esterni in pvc.

Nell'angolo Nord-Ovest del soggiorno vi è un camino in pietra scalpellata con scambiatore di calore per l'alimentazione dei 2 radiatori di cui uno da 10 elementi e l'altro da 11; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia di marca UNICAL DUA, alimentata da bombola, situata in una nicchia sul balcone lato nord.

La camera (lato Nord-Est) illuminata dal balcone con terrazzino lungo 12,30 che prospetta sul lato nord del fabbricato; è riscaldata da un radiatore da 14 elementi a 3 colonne. Il pavimento è in maiolica da cm (33 x 33) mentre l'impianto elettrico è costituito da 4 prese, una TV e 2 punti luce ad interruttore.

La camera (lato Sud-Est) illuminata da un balcone con terrazzino lungo m 3,75 che prospetta sul lato sud del fabbricato; è riscaldata da un radiatore da 12 elementi a 3 colonne, ha il pavimento in maiolica da cm (33 x 33) e impianto elettrico costituito da 3 prese, 1 TV, un commutatore, 1 punto luce ad interruttore per il balcone.

La camera (lato Sud-Ovest), illuminata dalla finestra lunga 1,20 e alta m 1,40 che prospetta sul lato sud del fabbricato, ha un radiatore da 8 elementi a 3 colonne, pavimento in maiolica da cm (33 x 33) ed impianto elettrico costituito da 2 prese, 1 TV, 1 commutatore, 1 punto luce.

Vi sono 2 prese, 1 TV, un interruttore per il balcone.

Il bagno (lato Est), che risulta rialzato di cm 10 rispetto alla restante pavimentazione, è provvisto di lavandino con mobile, vaso con vaschetta di scarico incassata (tipo Catis), bidet, vasca in pvc, il tutto di marca COLACRIL, linea Flaminia, rubinetteria del tipo monocomando di marca Paffoni e impianto elettrico costituito da 1 presa e due punti luce.

Il locale, illuminato da una finestra con grata larga cm 60 e alta cm 140, ha un radiatore da 4 elementi a 3 colonne, pavimento in maiolica da cm (35 x 35) e rivestimento in maiolica di cm (33 x 25) per un'altezza di circa m 2,40.

Il bagno (lato Sud) è provvisto di lavandino, vaso con vaschetta di scarico incassata (tipo Catis), bidet, piatto doccia in porcellana da cm (70 x 70), il tutto di marca Scala; rubinetteria del tipo monocomando di marca Paffoni e impianto elettrico costituito da 2 prese di cui una comandata e due punti luce.

Il locale, illuminato da una finestra larga cm 60 e alta cm 140, ha un radiatore da 5 elementi a 3 colonne, pavimento in maiolica da cm (20 x 20) e rivestimento in maiolica di cm (20 x 25) per un'altezza di circa m 2,25.

*La Sig.ra OMISSIS mi riferisce che, quali acquirenti, hanno realizzato il camino, e versato all'Impresa Omissis una differenza sui pavimenti, sulle porte interne e sulle rifiniture dei bagni.*

*Inoltre hanno provveduto, unitamente agli altri condomini, alla realizzazione della montante dell'energia elettrica.*

### **Appartamento Secondo Piano (sub 9) Via Campo n° 6 - Tav. n° 17 – (V. All. 65)**

L'appartamento, attualmente occupato dai sig.ri Omissis e omissis, è costituito:

- ingresso-disimpegno (lato Est) di circa mq 19,00;
- soggiorno-cucina (lato Nord) di circa mq 33,35;
- camera (lato Ovest) di circa mq 15,30;
- camera (lato Sud) di circa mq 30,90;
- bagno (lato Ovest) di circa mq 8,40;
- bagno (lato Ovest) di circa mq 6,80;

Il soggiorno-cucina, che presenta un pavimento fugato con maioliche cm (33 x 33), pareti per tre lati tinteggiate, e un quarto lato (Sud) rivestito per una lunghezza di m 4,45 e per un'altezza di m 2,28 da maioliche cm (20 x 25), è illuminato da una finestra e due balconi muniti di terrazzino di dimensioni m (4,10 x 1,03) con ringhiere in ferro e infissi esterni in pino con vetrocamera ed avvolgibili esterni in pvc.



Nell'angolo nord-est del soggiorno vi è un camino con scambiatore di calore per l'alimentazione dei radiatori; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia di marca UNICAL DUA, alimentata da bombola di gas gpl, situata in una nicchia sul balcone lato nord.

La camera (lato ovest), illuminata da un balcone che prospetta sul lato ovest del fabbricato, ha un radiatore di 8 elementi a 3 colonne, pavimento in maiolica da cm (33x33) e impianto elettrico costituito da 2 prese, una TV e 1 punto luce ad interruttore.

La camera (lato Sud), illuminata da un balcone che prospetta sul lato Ovest e una finestra sul lato sud del fabbricato, ha un radiatore di 11 elementi a 3 colonne, pavimento in maiolica da cm (33 x 33) e impianto elettrico con 5 prese, una TV e 1 punto luce ad interruttore per il balcone e un commutatore.

Dall'ingresso si accede al bagno di servizio provvisto di lavandino, vaso con vaschetta di scarico incassata (tipo Catis), bidet, piatto doccia in porcellana da cm (70 x70), il tutto di marca Scala, rubinetteria del tipo monocomando di marca Paffoni e impianto elettrico costituito da 2 prese di cui una comandata e due punti luce.

Il locale, illuminato da una finestra larga cm 60 e alta cm 140 che prospetta sul lato ovest del fabbricato, ha il pavimento in maiolica da cm (20 x 20) e il rivestimento di cm (20 x 25) per un'altezza di circa m 2,30.

Il bagno padronale, che risulta rialzato di cm 10 rispetto alla restante pavimentazione, è provvisto di lavandino con mobile, vaso con vaschetta di scarico incassata (tipo Catis), bidet, vasca in pvc, il tutto di marca COLACRIL, linea Flaminia, rubinetteria del tipo monocomando di marca Paffoni e impianto elettrico costituito da 1 presa e due punti luce.

Il locale, illuminato da una finestra larga cm 60 e alta cm 140, che prospetta sul lato Ovest del fabbricato, ha un radiatore da 5 elementi a 3 colonne, il pavimento in maiolica da cm (35 x 35) e il rivestimento in maiolica di cm (33 x 25) per un'altezza di circa m 2,40.

**Locale Sottotetto Terzo Piano (sub 10) Via Campo n° 6 (V. Foto n. 76 e 77) - Tav. n° 18 (V. All. 66)**

Il locale sottotetto (*non rifinito*) è costituito da un unico ambiente a forma di “C” con una superficie di circa mq 240,00, altezza max m 3,10 e min. m 1,95, al quale si accede da due porte blindate poste sul pianerottolo di piano.

Esso confina a Nord con Via Campo, a Ovest con Via Vittoria, a Sud con traversa vicolo Silvio Pellico, ad Est con vicolo Silvio Pellico.

Il locale è al rustico, cioè non pavimentato e con le pareti intonacate con intonaco liscio ma non rifinite e non tinteggiate.

È munito di due ampi balconi ed uno più piccolo che risultano pavimentati con maiolica da cm 20 x 20. Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno con vetrocamera e scuretti.

L'immobile, data l'altezza dalla sede stradale, è luminoso e gode di una discreta veduta.

#### **4.00 - CRITERI DI STIMA**

Per la valutazione degli immobili si potrebbe adottare il metodo analitico (*cioè a capitalizzazione della rendita*) o il metodo sintetico a valore commerciale (a mq.).

Il metodo analitico presuppone le seguenti ipotesi:

- I) Possibilità di previsione dei redditi e determinazione del saggio di sconto;
- II) Equivalenza tra il valore attuale di mercato dell'immobile da stimare, per la somma della sua produttività futura scontata all'attualità.

Questo metodo, lungo, difficile e molto laborioso, non è per niente preciso come si potrebbe pensare; in mancanza di una contabilità esatta relativa agli immobili (*da cui poter rilevare le rendite e le spese*) c'è l'arbitrio del perito nella assegnazione dei redditi e delle spese di manutenzione ed esercizio, non sempre esattamente prevedibile; sia infine nella scelta del saggio di capitalizzazione.

Il valore ricavato con tale metodo risulterebbe, perciò, arbitrario ed artificioso e la sua corrispondenza al prezzo di mercato -come sostiene G. ANTONELLI nel suo "*Estimo*"- <<*sarebbe senz'altro dovuta più al caso che alla bontà del metodo stesso*>>.

D'altra parte, nel particolare momento mentre l'economia nazionale presenta dei lati incerti, in un mercato altalenante dove domina incontrastata la più <<grande incertezza circa i tempi e i modi del suo mantenimento>>, è molto difficile -se non impossibile- prevedere di ogni bene il reddito futuro e determinare il saggio di capitalizzazione.

Per gli affitti praticati in alcune zone (*Baronissi, Cava dé Tirreni, Fisciano e Siano*), in particolare si rilevano valori che *-per entità-* sono fuori della normalità.

Sono, infatti, eccezionalmente alti o -in rapporto al valore degli investimenti- eccezionalmente bassi tenuto conto, poi, del fatto che /con lo sconvolgimento dei fattori economici/ i fabbricati principalmente (*da un certo tempo a questa parte*) si vanno sempre più trasformando in "*beni rifugio*", cioè beni considerati soltanto dal punto di vista di

impiego di denaro da sottrarre alla svalutazione; molto difficilmente si trova l'equivalenza tra il valore di mercato degli immobili e la sua produttività.

Per questi motivi il metodo analitico *-ritenuto un tempo il più rigoroso-* non è applicabile al nostro caso, non essendovi in questo particolare periodo /come si è già detto/ rispondenza tra il reddito di un bene e il suo valore commerciale.

Scartato, quindi, il metodo analitico abbiamo creduto opportuno eseguire la valutazione con il metodo sintetico, cioè in base ad un prezzo unitario (*a mq.*).

Il prezzo dipende, come è noto, dalla legge della domanda e dell'offerta, dalla specifica condizione in cui si trova l'immobile, in che zona ricade e da altri elementi imponderabili.

Nel nostro caso *-per la determinazione dei prezzi-* sono state tenute presenti per gli immobili tutte le caratteristiche posizionali, tecnologiche e produttive, positive e negative relative alla zona; l'ubicazione, la vicinanza a vie di comunicazioni, la consistenza e lo stato di conservazione.

In funzione di tutti gli elementi di cui sopra e dei dati rilevati da recenti consulenze tecniche; da informazioni assunte presso l'U.T.E. e da indagini di mercato, abbiamo determinato il prezzo degli immobili.

## **5.00 - BREVE DESCRIZIONE E STIMA DEI SINGOLI IMMOBILI**

### **5.01 - Locale L1 - Via Verdi - Baronissi - Tav. n° 1 - (Foto n. 9-10-11-12)**

L'immobile è situato in un fabbricato di vecchia costruzione, al piano terra. Riportato nel N.C.E.U. al Foglio 9 - p.lla n° 348, sub 20, Cat. C/6, Classe 7<sup>^</sup> - piano terra, mq. 64,00. Libero. Esso si compone di un unico ambiente, avente altezza di m 3,70, e di un piccolo WC al rustico. Lo stato di conservazione è mediocre. Gode di pessima esposizione. Il locale è incompleto per quanto concerne le finiture, perché presenta l'intonaco liscio ma non tinteggiato, mentre la pavimentazione è costituita da battuto di cemento. Anche gli impianti sono incompleti. Complessivamente il locale ha un'estensione di circa mq 64,00. Confina a nord con il cortile condominiale, ad est e sud con abitazioni private, ad ovest con il locale sub 19.

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, ed alla presenza di condoni e di pratiche ai sensi della Legge 219/81, facciamo presente che è

stata inoltrata richiesta al Comune di Baronissi, a mezzo raccomandata a.r. del 26 Marzo 2002, reiterata in data 11 Novembre 2004, ricevendone la seguente risposta: *”Le informazioni in merito alla conformità urbanistica presuppongono una serie di attività, sopralluoghi, verifiche, ecc. che non rientrano tra le normali attività dell’Ufficio. Non risultano agli atti, a nome del Sig. Omissis, istanza di condono edilizio, né ex lege 47/85, né ex lege 724/94 (condono edilizio) o pratiche ai sensi della Legge 219/81”*. Considerato che alla data dell’accesso vi erano tracce di lavori di manutenzione straordinaria e che l’immobile è stato realizzato prima del 1940, riteniamo che lo stesso si possa ritenere conforme allo strumento urbanistico. (V. All. 19, 20, 21 e 22)

#### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l’immobile si trova (*manutenzione e grado di rifinitura*), dell’ubicazione (*Via Verdi della frazione Casal Mari*), della posizione seminterrata, del prezzo di mercato, della sua appetibilità e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all’immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 30.000,00=** (Trentamila/00 Euro).

#### **5.02 - Locale L2 - Via Verdi – Baronissi - Tav. n° 2 - (Foto n. 5-6-7-8)**

L’immobile è situato in un fabbricato di vecchia costruzione, al piano terra. Riportato nel N.C.E.U. al Foglio 9 - p.lla 348, sub 19, Cat. C/6, Classe 7<sup>^</sup>, piano terra, mq 56,00 - Libero. Esso si compone di un unico ambiente, avente altezza di m 3,75, munito di finestrini a bocca di lupo. Lo stato di conservazione è mediocre, perché si presenta allo stato rustico. In merito all’esposizione essa è pessima. Complessivamente il locale ha un’estensione di circa mq 56,00. Confina a nord con altra proprietà, ad est con il cortile condominiale e la particella sub 20, a sud e ovest con terrapieno.

Con riferimento alla relazione di conformità dell’immobile agli strumenti urbanistici, ed alla presenza di condoni e di pratiche ai sensi della Legge 219/81, facciamo presente che è stata inoltrata richiesta al Comune di Baronissi, a mezzo raccomandata a.r. del 26 Marzo 2002, reiterata in data 11 Novembre 2004, ricevendone la seguente risposta: *”Le informazioni in merito alla conformità urbanistica presuppongono una serie di attività, sopralluoghi, verifiche, ecc. che non rientrano tra le normali attività dell’Ufficio. Non risultano agli atti, a nome del Sig. Omissis, istanza di condono edilizio, né ex lege 47/85,*

*né ex lege 724/94 (condono edilizio) o pratiche ai sensi della L. 219/81*". Considerato che alla data dell'accesso vi erano tracce di lavori di manutenzione straordinaria di cui alla Concessione di lavori in sanatoria e che l'immobile è stato realizzato prima del 1940, riteniamo che lo stesso si possa ritenere conforme allo strumento urbanistico. (V. All. n° 19, 20, 21 e 22)

### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (*manutenzione e grado di rifinitura*), dell'ubicazione (*Via Verdi della frazione Casal Mari*), della posizione seminterrata, del prezzo di mercato, della sua appetibilità e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all'immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 25.000,00** = (Venticinquemila/00 Euro).

### **5.03 - Locale negozio - Via Subia – Fra. Gaiano di Fisciano - Tav. n° 3 -(Foto da 15 a 20)**

L'immobile è situato al piano terra-rialzato di un fabbricato di recente costruzione. Riportato nel N.C.E.U. al Foglio 25 - p.lla 220, sub 5, piano terra, Cat. C/1, Classe 10<sup>^</sup>, mq 69,00 - Libero. Esso si compone di un unico ambiente, avente altezza di m 3,20, con entrostante w.c.; è munito di due ingressi provvisti di saracinesca e finestre. Lo stato di conservazione è accettabile/buono. Gode di una buona esposizione. Il grado di finitura è buono. Complessivamente il locale ha un'estensione di circa mq 69,00. Confina a nord con terrazzino condominiale pavimentato, prospiciente via Subia, a sud in parte col vano scala condominiale ed in parte con unità a piano rialzato, ad est con rampa di accesso ai locali garages seminterrati, ad ovest con ballatoio di accesso all'androne condominiale.

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, ed alla presenza di condoni e di pratiche ai sensi della Legge 219/81, facciamo presente che è stata inoltrata richiesta al Comune di Fisciano, a mezzo raccomandata a.r. del 25 Marzo 2002, reiterata in data 11 Novembre 2004, ricevendone la seguente risposta: "*L'immobile è conforme allo strumento urbanistico (vista la documentazione agli atti di Ufficio, pratica edilizia n. 1625)*". (V. All. n° 23, 24 e 25)

### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (*manutenzione e grado di rifinitura*), dell'ubicazione (Via Subia), della buona esposizione, del prezzo di mercato,

della sua appetibilità e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all' immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 90.000,00** = (Novantamila/00 €uro).

#### **5.04 - Locale interrato - Via Subia – Frazione Gaiano di Fisciano - Tav. n° 4**

L' immobile è situato al piano interrato di un fabbricato di recente costruzione. Riportato nel N.C.E.U. al Foglio 25 - p.lla 220, sub 23, Cat. C/2, Classe 10<sup>^</sup>, 1° piano seminterrato, mq 15,00. Occupato dal sig. Omissis che vi custodisce l'auto Lancia Y targata AB 015 RE o l'auto Fiat Stilo targata CA 861 MG. Per quest'ultima è stata effettuata visura PRA (V. All. n° 26). - (Foto n. 21-22-23). Esso si compone di un unico ambiente, avente altezza di m 2,65. Lo stato di conservazione è mediocre. Gode di pessima esposizione. Il grado di finitura è mediocre. Complessivamente il locale ha un'estensione di mq circa 15,00. Confina a nord e a sud con altri garages, ad est con la rampa di accesso agli stessi locali e ad ovest con lo spazio di manovra condominiale. Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, ed alla presenza di condoni e di pratiche ai sensi della L. 219/81, facciamo presente che è stata inoltrata richiesta al Comune di Baronissi, a mezzo raccomandata a.r. del 26 Marzo 2002, reiterata in data 11 Novembre 2004, ricevendone la seguente risposta: *"L'immobile è conforme allo strumento urbanistico (vista la documentazione agli atti di Ufficio, pratica edilizia n. 1625)"*. V. All. n° 23, 24 e 25)

#### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (manutenzione e grado di rifinitura), dell'ubicazione (Via Subia), della posizione interrata, del prezzo di mercato, della sua appetibilità e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all' immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 15.000,00**= (Quindicimila/00 €uro).

#### **5.05 - Locale Sottotetto - Via Subia – Frazione Gaiano di Fisciano Tav. n° 5**

L' immobile, situato al piano sottotetto di un fabbricato di recente costruzione e sovrastante l'appartamento abitato dai sigg. Omissis e omissis, risulta accessibile, con una scala a pioli, attraverso una botola, dal ballatoio del 2° piano. Riportato nel N.C.E.U. al Foglio 25 - p.lla 220, sub 18, Cat. C/2, Classe 11<sup>^</sup>, mq 82,00. (Foto da 26/a/b/c) Esso si compone di un

unico ambiente, sprovvisto di aperture verso l'esterno, avente altezza max m 2,10 e min. m 0,50, con pavimentazione in cemento e copertura in tegole su orditura in legno, privo di intonaci. Lo stato di conservazione ed il grado di finitura sono mediocri. Complessivamente il locale ha un'estensione di circa mq. 82.

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, ed alla presenza di condoni e di pratiche ai sensi della Legge 219/81, facciamo presente che è stata inoltrata richiesta al Comune di Baronissi, a mezzo raccomandata a.r. del 26 Marzo 2002, reiterata in data 11 Novembre 2004, ricevendone la seguente risposta: *"L'immobile è conforme allo strumento urbanistico (vista la documentazione agli atti di Ufficio, pratica edilizia n. 1625)".* (V. All. n° 23, 24 e 25)

### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (manutenzione e rifiniture), dell'ubicazione nel piano sottotetto, dell'assenza di aperture esterne, dell'accesso a mezzo di scala a pioli e botola, del prezzo di mercato, della sua appetibilità e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all' immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 20.000,00=** (Ventimila/00 Euro).

### **5.06 - Villa - Via Abbro - Località Pregiato - Cava dé Tirreni di cui il Sig. Omissis è proprietario per 1/2:**

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. Foglio 12 - p.lla 1304 - piani T/ 1/ 2 - Cat. A/7 - Classe 2, vani 11,5. R.C. £ 1.782.500 (€ 920,58). **Tav. n° 7, 8 e 9** - (Foto da 27 a 69). Essa si compone di: piano terra (salone, cucina, locale con forno, 2 bagni e centrale termica), 1° piano (salone, cameretta-studio e bagno), 2° piano (4 camere da letto e bagno), sottotetto in tegole con struttura in legno. All'esterno: piscina con locale spogliatoio-doccia, lavanderia e area parcheggio auto, con terreno a monte (*quest'ultimo stimato a parte*). Lo stato di conservazione è ottimo. Gode di una buona esposizione. Il grado di finitura è ottimo. Complessivamente la villa ha un'estensione di: a) piano terra mq 100 (S.R. superficie residenziale), ai quali vanno aggiunti circa mq 37 (S.N.R. superficie non residenziale - portico e locale caldaia); b) 1° piano circa mq 80 (S.R.), ai quali vanno aggiunti circa mq 30 (S.N.R. - terrazzo); c) 2° piano mq 80 (S.R.), ai quali vanno aggiunti circa mq 6 (S.N.R. - balcone); d) area esterna di mq. 1.100 circa (escluso boschetto): piscina mq 72, servizi (docce, ecc.) circa mq 7 e area di parcheggio circa mq 30. Confina a nord con la strada

interpodereale denominata "Selice", ad est con la particella n. 1200 (stessa ditta), a sud con le particella n. 1199 e n. 1305, ad ovest con la strada interpodereale e con parte della particella n. 1199, tutte di proprietà Omissis.

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, ed alla presenza di condoni e di pratiche ai sensi della Legge 219/81, facciamo presente che abbiamo inoltrato richiesta al Comune di Cava dé Tirreni, a mezzo raccomandata a.r. del 17 Gennaio 2002, reiterata in data 25 Marzo 2003 ed ancora in data 11 Novembre 2004. Solo in data 17 Novembre 2004 ci è stata rilasciata: **a)** Copia Concessione per la costruzione di "una casa rurale ed accessori agricoli" presentata dal Sig. Omissis in data 25 Febbraio 1983, rilasciata a quest'ultimo il 24 Giugno 1983; (V. All. n° 27); **b)** attestazione in merito al condono edilizio (V. All. n° 28) dalla quale risulta che:

- " in data 31-05-1986 il Sig. OMISSIS presentò istanza per abusi realizzati alla Via Traversa Abbro n. 5, relativamente alla realizzazione di opere ad uso residenziale e non, in difformità alla Licenza Edilizia n. 2993, rilasciata il 24-03-1983 e precisamente realizzazione di 2 vani con superficie complessiva di mq 39,45; realizzazione di un porticato con superficie complessiva di mq 43,40; mutamento di destinazione d'uso di locali situati al piano rialzato in locali destinati a soggiorno, cucina e bagno, per complessivi mq 67,45; realizzazione di opera destinata ad uso vasca con superficie di mq 75,00 (n.d.s. piscina);

- "in data 31 Maggio 1986 (prot. 20668) il Sig. OMISSIS presentò istanza per abusi realizzati alla Via traversa Abbro n. 5, relativamente alla realizzazione di un muro di sostegno;

- "in data 1<sup>^</sup> Marzo 1995 presentò istanza per l'abuso relativo alla costruzione di un locale destinato ad uso cantina in c.a.

Che le stesse furono approvate dalla C.E.I. in data 24 Maggio 2000 e furono inviate alla Soprintendenza BAAAS in data 23 Gennaio 2001 per il rilascio del relativo Nulla Osta; che in data 27 Gennaio 2001 la Soprintendenza BAAAS richiese integrazione delle pratiche e che tali integrazioni furono richieste dal Comune all'interessato in data 26 Marzo 2001 e che a tutt'oggi ancora non sono pervenute";



Pertanto per i predetti condoni edilizi non sono state ancora rilasciate concessione in sanatoria. [V. All. 27 (Copia Concessione edilizia); V. All. 28 (attestato del Comune); V. All. 29 (Pratica condono relativo ad un muro di contenimento); V. All. 30 (Pratica condono edilizio relativo a tre muri di sostegno in c.a.; V. All. 31 (Pratica condono edilizio relativo al locale cantina. V. All. 32 (Pratica condono edilizio relativo all'abitazione principale. Ne segue che la Villa situata in Via Abbro - Località Pregiato di Cava de Tirreni è stata costruita come casa rurale ed accessori agricoli, poi ampliata e trasformata senza le necessarie autorizzazioni, per questo sono state presentate domande di concessione in sanatoria (CONDONI) ai sensi della Legge. n° 47/85 e Legge n° 724/94, allo stato, ancora non definiti. Da un confronto della situazione dei luoghi con le planimetrie catastali, presentate all'U.T.E. di Salerno in data 21.04.1984 e da quanto dichiarato nella pratica di condono edilizio, prot. 48201 (V. All. 32), si rileva che vi è stato:

-) maggiore superficie al piano seminterrato, con innalzamento di quota; realizzazione di un porticato al piano seminterrato; cambio di destinazione d'uso del piano rialzato da depositi ad abitazione; maggiore superficie al primo piano, rifinita a studio. Diversa distribuzione interna di alcuni ambienti, nonché la realizzazione di una vasca-piscina. Tutte queste variazioni possono essere trattate in sede di definizione dei Condoni Edilizi sopra citati. Per il confronto si rimanda alle tavole **7, 8 e 9** nonché alle vecchie planimetrie catastali. (V. All. 41, 42 e 43).

Ulteriori considerazioni che influenzano il giudizio di stima.

La Villa è un fabbricato che esula dall'ordinarietà per cui bisogna tener conto di altri fattori positivi e negativi.

**Fattori positivi:** la presenza di una piscina, un campo da tennis e la notevole superficie di terreno a verde, alberato e giardino (circa mq. 1.300) di pertinenza del fabbricato e la presenza del vincolo paesistico nella zona.<sup>1</sup>

**Fattori negativi.** Il fabbricato non è stato ancora definitivamente cononato e si dovrebbero pagare ancora somme per oblazione afferenti costi di costruzione ed urbanizzazione che il Comune non ha ancora quantificato;

poiché la situazione dei luoghi **non** rispecchia quanto autorizzato vi è incertezza sull'effettiva entità di imposte, tasse ICI, IRPEF, ecc. relative all'immobile. Al lotto si accede attraverso una erta strada comunale.

Il fabbricato non è libero, ma occupato dal debitore fino alla data della vendita e si può ragionevolmente presumere che esso debitore, non abbia molto interesse a spendere risorse per la sua perfetta conservazione (manutenzione ordinaria e straordinaria).

Il modo di pagamento del prezzo di aggiudicazione in tempi relativamente brevi e certi (senza possibilità di dilazioni), le spese di trasferimento (imposte ipotecarie e catastali ecc.) da calcolare sull'effettivo prezzo di aggiudicazione e non sul valore catastale dell'immobile, sono elementi che restringono notevolmente la fascia di mercato dei probabili acquirenti, rispetto a quella che si avrebbe in condizioni ordinarie.

Tutto ciò premesso e considerato, si può ragionevolmente fissare in **€uro 930.000,00** (Novecentotrentamila/00 €uro) il più probabile valore di mercato della Villa.

**Si ricorda che il Omissis è proprietario per 1/2 di detto bene.**

Si considera un LOTTO UNICO composto dal fabbricato tutto, parte residenziale e parte non residenziale, e terreno circostante per circa mq 1.300.

**STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (manutenzione e rifiniture), dell'ubicazione in area recintata in Località Petrellosa, della buona esposizione e panoramicità, del prezzo di mercato e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all'immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 930.000,00** = (Novecentotrentamila/00 €uro). *Con esclusione del terreno a monte, stimato a parte.* A detto importo vanno detratti €uro **30.000,00**, per la definizione dei Condoni Edilizi, al fine di regolarizzare la regolarità amministrativa di detto immobile e dei suoi accessori. **Si ripete, di detto bene, il Sig. Omissis è proprietario per 1/2.**

**5.07 - Terreni - Via Abbro - Località Pregiato - Cava dé Tirreni**

Trattasi di terreni situati a monte della villa e riportati nel N.C.T. Foglio 12 - p.lla 1200 - di are 13,14; p.lla 425 - di are 19,41; p.lla 1497 - di are 1,11; e p.lla 1498 - di centiare 18; Foglio 13 - p.lla 147 - di are 12,77; p.lla 146 - di are 14,48. Superficie complessiva di are 61,39 in discreto stato di vegetazione ed esposizione ad ovest. Per i confini si rimanda alla precedente descrizione delle singole particelle. Dal Certificato di destinazione urbanistica

<sup>1</sup> La presenza del vincolo paesistico è un fattore positivo perché bloccando di fatto la costruzione di edifici residenziali, fa aumentare il valore e quindi il prezzo di quelli esistenti.

(V. All. n° 33) si rileva che le predette particelle ricadono nel vigente P.R.G. in Zona Omogenea E3 - Tutela agricola (art. 76 del NTA).

#### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui i terreni si trovano (stato di manutenzione e coltivazione), dell'ubicazione in Zona agricola Omogenea E3, in Località Petrellosa, della buona esposizione e panoramicità, del prezzo di mercato e di tutte le altre circostanze positive e negative relative, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 100.000,00** = (Centomila/00 €uro). **Si ricorda che il Omissis è proprietario per 1/2 di detto bene.**

#### **5.08 - Terreni - Località Galise - Cava de Tirreni**

Trattasi di terreni riportati nel N.C.T. Foglio 17 - p.lla n° **401** di are 6,93 e p.lla n° **613** di are 6,93. Il tutto per una superficie complessiva di **are 13,86**, in parte pavimentata con misto di cava e con la presenza di un capannone di circa mq 220,00 [= m 24,50 x (12,00 + 6,00)/2] e di una prima tettoia di circa mq 36,00 (= m 11,00 x m 3,30) ed una seconda tettoia di circa mq 22,50 (= m 7,50 x m 3,00) utilizzate per il deposito di elementi da ponteggio ed attrezzature edili. Al Comune di Cava non sono state rilevate autorizzazioni per il capannone e per le tettoie per cui vanno considerate abusive. Per i confini si rimanda alla precedente descrizione delle singole particelle (V. All.37),

Dal Certificato di destinazione urbanistica si rileva che le predette particelle ricadono nel vigente P.R.G. in Zona Omogenea E3 - Tutela agricola (art. 76 del NTA). (V. All. n° 33)

#### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui i soli terreni si trovano (*stato di manutenzione e manutenzione*), dell'ubicazione in Zona agricola Omogenea E3, in Località Galise, a circa 600 m dalla Frazione San Pietro ed a circa 2,300 Km dalla Stazione Ferroviaria di Cava de Tirreni, della buona esposizione e vicinanza alla strada che da San Pietro porta a Croce di Cava, del prezzo di mercato e di tutte le altre circostanze positive e negative relative, possiamo attribuire un valore complessivo al terreno di: **€uro 40.000,00** = (Quarantamila/00 €uro), con esclusione dei manufatti.

**Si ricorda che il Omissis è proprietario per 1/2 di detto bene.**

#### **5.08 - Capannone e due Tettoie - Località Galise - Cava de Tirreni**

Il capannone, come detto al punto precedente, ha una superficie mq 220,00 [= m 24,50 x (12,00 + 6,00)/2], una prima tettoia di circa mq 36,00 (= m 11,00 x m 3,30) ed una seconda tettoia di circa mq 22,50 (= m 7,50 x m 3,00). (V. Foto dalla n. 82 a 101) - Trattandosi di manufatti privi di concessioni edilizie, quindi abusivi, potrebbe configurarsi il caso previsto nell'art. 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, il quale recita: "*Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*" Per questi motivi per la stima dell'immobile vengono proposte due ipotesi di valutazione:

- **Ipotesi n. 1** - L'immobile è condonabile ai sensi dell'articolo precedente. La stima viene eseguita con il valore a metro quadrato delle superfici ragguagliate, ridotto del coefficiente di vetustà e di conservazione, e con la detrazione delle spese occorrenti per la sanatoria.
- **Ipotesi n. 2** - L'immobile non è condonabile con l'art. 40 della Legge 47/85. La stima viene eseguita con il valore a metro quadrato del terreno a cui va detratto il costo di demolizione delle opere.

#### **5.8/a IPOTESI N. 1 - STIMA IMMOBILI**

##### **(Capannone e due tettoie condonabili)**

Tenuto conto dei criteri innanzi detti, per una più precisa valutazione si è provveduto a considerare gli immobili siti in Cava de' Tirreni alla Località Galise, in una sola unità edilizia, con esclusione del terreno circostante.

Si può ritenere congruo ed equo un valore di **€uro 50.000,00**.

Nell'ipotesi considerata di condonabilità, ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, sono state calcolate le superfici da condonare e quindi l'importo dell'oblazione, degli oneri concessori, determinati in via forfettaria, e degli interessi relativi. L'importo, calcolato per la sanatoria ammonta a circa **€uro 30.000,00**.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile (terreno e manufatti) diventa:

**€uro 90.000,00** [= €uro 40.000,00 (terreno) + €uro 50.000,00 (capannone + due tettoie)]  
ma l'acquirente dovrà accollarsi ulteriori **€uro 30.000,00** per il condono edilizio, gli oneri, gli interessi e le spese tecniche

**Si ricorda che il Omissis è proprietario per 1/2 di detto bene.**

**5.8/b - IPOTESI N. 2 - STIMA IMMOBILI**

**(capannone e tettoie NON condonabili)**

Nell'ipotesi di non condonabilità va considerato il costo di demolizione dei manufatti rinvenuti. Esso ammonta a circa **6.000,00 Euro** che va detratto al valore del terreno.

Ne consegue che il terreno ha un valore di **34.000,00 Euro** [40.000,00 € (terreno) – 6.000,00 (spese di demolizione manufatti)]. **Si ricorda che il Omissis è proprietario per 1/2 di detto bene.**

**5.09 - Locale negozio - Via Vittoria n. 3 – Siano**

**Tav. n° 10 - (Foto 77)**

L'immobile è situato a piano terra rispetto a Via Vittoria di un fabbricato di recente costruzione. Occupato dal sig. Omissis. Riportato nel N.C.E.U. al Foglio 8 - p.lla 2947 sub 3 - piano terra - Cat. C/1 - Classe 9<sup>^</sup> - mq 63,00, invero la superficie in pianta è di mq 40, con W.C., alla quale va aggiunto, come accessorio, il soppalco di mq 30,00. Lo stato di conservazione è mediocre. Gode di una buona esposizione. Il grado di finitura è accettabile.

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, facciamo presente che abbiamo inoltrato richiesta al Comune di Siano, a mezzo raccomandata a.r. del 25 Marzo 2002, (V. All. 18) reiterata più volte anche verbalmente. Infine ci è stato riferito che non è stato mai depositato il Certificato di Collaudo, l'Ultimazione dei Lavori e Abitabilità. Pertanto l'Ufficio Tecnico non ha effettuato alcuna verifica in merito alla conformità dell'opera. Per tale motivo abbiamo ritenuto opportuno rilevare il fabbricato con riferimento al progetto approvato, in merito alla forma e dimensioni in pianta ed alle distanze dai fabbricato frontistanti. È emerso che, a meno di piccole variazioni rientranti nella normale tolleranza, il fabbricato è conforme al progetto approvato e ricalca la posizione di quello preesistente e demolito.

**STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (*manutenzione e grado di rifinitura*), dell'ubicazione centrale dell'abitato di Siano (*Via Vittoria e Via Campo*), della buona esposizione, del prezzo di mercato, della sua appetibilità e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all'immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **Euro 70.000,00** = (Settantamila/00 Euro).

**5.10 - Locale negozio - Via Vittoria n. 5 - Siano - Tav. n° 11 - (Foto 78-79-80-81)**

L'immobile è situato a piano terra rispetto a Via Vittoria, piano rialzato su Via Silvio Pellico, di un fabbricato di recente costruzione. Riportato nel N.C.E.U. al Foglio 8 - p.lla 2947 sub 4 - piano terra - Cat. C/1 - Classe 9<sup>^</sup> - mq 41,00. Libero e all'apparenza mai utilizzato. Esso si compone di un unico ambiente, avente altezza di m 4,40, con entrostante W.C., illuminato da una finestra. Lo stato di conservazione è buono. Gode di una buona esposizione. Il grado di finitura è buono.

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, facciamo presente che abbiamo inoltrato richiesta al Comune di Siano, a mezzo raccomandata a.r. del 25 Marzo 2002, (V. All. 18) reiterata più volte verbalmente. Infine ci è stato riferito che non è stato mai depositato Certificato di Collaudo, pertanto l'Ufficio Tecnico non ha effettuato alcuna verifica in merito alla conformità dell'opera. Per tale motivo abbiamo ritenuto opportuno rilevare il fabbricato con riferimento al progetto approvato, in merito alla forma in pianta ed alle distanze dai fabbricati frontistanti. È emerso che, a meno di piccole variazioni rientranti nella normale tolleranza, il fabbricato è conforme al progetto approvato e ricalca la posizione di quello preesistente e demolito.

**STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (manutenzione e grado di rifinitura), dell'ubicazione centrale (Via Vittoria), della buona esposizione, del prezzo di mercato, della sua appetibilità e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all'immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€ 75.000,00** = (Settantacinquemila/00 Euro)

**5.11 - Locale box-garage - Via Campo n. 8 - Siano      Tav. n° 12**

L'immobile è situato al piano seminterrato (*il primo sulla destra per chi entra*) di un fabbricato di recente costruzione. Riportato nel N.C.E.U. Foglio 8 - p.lla 2947 sub 17 - piano 1° sottostrada - Cat. C/6 - Classe 11<sup>^</sup> - mq 30. Detenuto dal Sig. OMISSIS. Il box-garage, con pavimentazione in asfalto, ha una superficie di circa mq 30 e un'altezza utile di m 3,35. Lo stato di conservazione, l'esposizione ed il grado di finitura sono mediocri.

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, facciamo presente che abbiamo inoltrato richiesta al Comune di Siano, a mezzo

raccomandata a.r. del 25 Marzo 2002, (V. All. 18) reiterata più volte verbalmente. Infine ci è stato riferito che non è stato mai depositato Certificato di Collaudo, pertanto l'Ufficio Tecnico non ha effettuato alcuna verifica in merito alla conformità dell'opera. Per tale motivo abbiamo ritenuto opportuno rilevare il fabbricato con riferimento al progetto approvato, in merito alla forma in pianta ed alle distanze dai fabbricati frontistanti. È emerso che, a meno di piccole variazioni rientranti nella normale tolleranza, il fabbricato è conforme al progetto approvato e ricalca la posizione di quello preesistente e demolito.

#### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (*manutenzione e rifiniture*), dell'ubicazione in una traversina della centrale Via Vittoria, della mediocre esposizione, del prezzo di mercato, della sua appetibilità e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all' immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 15.000,00=** (Quindicimila/00 Euro)

#### **5.12 - Locale box-garage - Via Campo n. 8 - Siano      Tav. n° 13**

L' immobile è situato al piano seminterrato (*il terzo da sinistra per chi entra*) di un fabbricato di recente costruzione. Riportato nel N.C.E.U. Foglio 8 - p.lla 2947 sub 14 - piano 1° sottostrada - Cat. C/6 - Classe 11<sup>^</sup> - mq 23. Occupato dai coniugi Sigg.ri Omissis e Omissis, con pavimentazione in asfalto, ha una superficie di circa mq 23 e un'altezza di m 3,35. Lo stato di conservazione, l'esposizione ed il grado di finitura sono mediocri.

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, facciamo presente che abbiamo inoltrato richiesta al Comune di Siano, a mezzo raccomandata a.r. del 25 Marzo 2002, (V. All. 18) reiterata più volte verbalmente. Infine ci è stato riferito che non è stato mai depositato Certificato di Collaudo, pertanto l'Ufficio Tecnico non ha effettuato alcuna verifica in merito alla conformità dell'opera. Per tale motivo abbiamo ritenuto opportuno rilevare il fabbricato con riferimento al progetto approvato, in merito alla forma in pianta ed alle distanze dai fabbricati frontistanti. È emerso che, a meno di piccole variazioni rientranti nella normale tolleranza, il fabbricato è conforme al progetto approvato e ricalca la posizione di quello preesistente e demolito.

### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (*manutenzione e rifiniture*), dell'ubicazione in una traversina della centrale Via Vittoria, della mediocre esposizione, del prezzo di mercato, della sua appetibilità e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all' immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 10.000,00=** (Diecimila/00 Euro).

### **5.13 - Locale box-garage - Via Campo n. 8 – Siano Tav. n° 14**

L' immobile è situato al piano seminterrato (*terzo a destra per chi entra*) di un fabbricato di recente costruzione. Riportato nel N.C.E.U. Foglio 8 - p.lla 2947 sub 15 - piano 1° sottostrada - Cat. C/6 - Classe 11<sup>^</sup> - mq 43. Detenuto dai coniugi Sigg.ri Omissis e Omissis, il garage è pavimentato con asfalto ed ha una superficie di circa mq 43 e un'altezza di m 3,35.

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, facciamo presente che abbiamo inoltrato richiesta al Comune di Siano, a mezzo raccomandata a.r. del 25 Marzo 2002, (V. All. 18) reiterata più volte verbalmente. Infine ci è stato riferito che non è stato mai depositato Certificato di Collaudo, pertanto l'Ufficio Tecnico non ha effettuato alcuna verifica in merito alla conformità dell'opera. Per tale motivo abbiamo ritenuto opportuno rilevare il fabbricato con riferimento al progetto approvato, in merito alla forma in pianta ed alle distanze dai fabbricati frontistanti. È emerso che, a meno di piccole variazioni rientranti nella normale tolleranza, il fabbricato è conforme al progetto approvato e ricalca la posizione di quello preesistente e demolito. Lo stato di conservazione, l'esposizione ed il grado di finitura sono mediocri.

### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (*manutenzione e rifiniture*), dell'ubicazione in una traversina della centrale via Vittoria, della mediocre esposizione, del prezzo di mercato, della sua appetibilità e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all' immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 20.000,00=** (Ventimila/00 Euro).

### **5.14 - Appartamento Piano Terra - Via Campo n° 6 - Siano Tav. n° 15**



L'immobile è situato al piano terra (*a sinistra per chi sale*) di un fabbricato di recente costruzione. Riportato nel N.C.E.U. Foglio 8 - p.lla 2947 sub 5 - piano terra, interno 1 - Cat. A/2 - Classe 4<sup>^</sup> - vani 5,5. Occupato dai coniugi Sigg.ri Omissis (omissis) e Omissis (omissis). Esso si compone di: piccolo ingresso, cucina, 2 camere, 2 camerette, ripostiglio sottoscala, bagno e w.c.. Lo stato di conservazione è accettabile. Gode di una mediocre esposizione. Il grado di finitura è accettabile. Complessivamente l'appartamento ha un'estensione di circa mq 100,00 (S.R. superficie residenziale), ai quali vanno aggiunti mq 3,35 (S.N.R. superficie non residenziale balconi).

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, facciamo presente che ho inoltrato richiesta al Comune di Siano, a mezzo raccomandata a.r. del 25 Marzo 2002, (V. All. 18) reiterata più volte verbalmente. Infine ci è stato riferito che non è stato mai depositato Certificato di Collaudo, pertanto l'Ufficio Tecnico non ha effettuato alcuna verifica in merito alla conformità dell'opera. Per tale motivo abbiamo ritenuto opportuno rilevare il fabbricato con riferimento al progetto approvato, in merito alla forma in pianta ed alle distanze dai fabbricati frontistanti. È emerso che, a meno di piccole variazioni rientranti nella normale tolleranza, il fabbricato è conforme al progetto approvato e ricalca la posizione di quello preesistente e demolito.

#### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (manutenzione e rifiniture), dell'ubicazione in zona centrale di Siano (Via Vittoria), della buona esposizione, del prezzo di mercato e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all'immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 120.000,00** (Centoventimila/00 €uro) =

#### **5.15 - Appartamento Piano Secondo – Campo n° 6 – Siano Tav. n° 16**

L'immobile è situato al piano secondo (*a destra per chi sale*) di un fabbricato di recente costruzione. Riportato nel N.C.E.U. Foglio 8 - p.lla 2947 sub 8 - piano 2°, interno 4 - Cat. A/2 - Classe 4<sup>^</sup> - vani 6,5. L'appartamento è occupato dai coniugi Sigg.ri Omissis (omissis) e OMISSIS Omissis (nata a omissis). Esso si compone di: ingresso, soggiorno-cucina, 3 camere, ripostiglio, bagno e w.c.. Lo stato di conservazione è buono; gode di una buona esposizione. Il grado di finitura è buono. Complessivamente l'appartamento ha un'estensione di mq 113 (S.R.), ai quali vanno aggiunti mq 27,00 di balconi (S.N.R. superficie non residenziale).

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, facciamo presente che abbiamo inoltrato richiesta al Comune di Siano, a mezzo raccomandata a.r. del 25 Marzo 2002, (V. All. 18) reiterata più volte verbalmente. Infine ci è stato riferito che non è stato mai depositato Certificato di Collaudo, pertanto l'Ufficio Tecnico non ha effettuato alcuna verifica in merito alla conformità dell'opera. Per tale motivo abbiamo ritenuto opportuno rilevare il fabbricato con riferimento al progetto approvato, in merito alla forma in pianta ed alle distanze dai fabbricato frontistanti. È emerso che, a meno di piccole variazioni rientranti nella normale tolleranza, il fabbricato è conforme al progetto approvato e ricalca la posizione di quello preesistente e demolito.

#### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (manutenzione e rifiniture), dell'ubicazione in zona centrale di Siano (Via Vittoria), della buona esposizione, del prezzo di mercato e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all'immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 170.000,00** (Centosettamila/00 Euro)

#### **5.16 - Appartamento Piano Secondo – Via Campo n° 6 – Siano      Tav. n° 17**

L'immobile è sito in Siano alla centrale Via Campo, in fabbricato di recente costruzione, al piano 2°, a sinistra per chi sale, riportato nel N.C.E.U. Foglio 8 - p.lla 2947 sub 9 - piano 2°, interno 5<sup>^</sup> - Cat. A/2 - Classe 4 - vani 6,5. Occupato dai coniugi Sigg.ri Omissis e omissis. Esso si compone di: ingresso, soggiorno-cucina, 3 camere, ripostiglio, bagno e w.c.. Lo stato di conservazione è buono; gode di una buona esposizione. Il grado di finitura è buono. Complessivamente l'appartamento ha una estensione di circa mq 115,00 (S.R. superficie residenziale), ai quali vanno aggiunti mq 17,00 di balconi (S.N.R. superficie non residenziale).

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, facciamo presente che abbiamo inoltrato richiesta al Comune di Siano, a mezzo raccomandata a.r. del 25 Marzo 2002, (V. All. 18) reiterata più volte verbalmente. Infine ci è stato riferito che non è stato mai depositato Certificato di Collaudo, pertanto l'Ufficio Tecnico non ha effettuato alcuna verifica in merito alla conformità dell'opera. Per tale motivo abbiamo ritenuto opportuno rilevare il fabbricato con riferimento al progetto approvato, in merito alla forma in pianta ed alle distanze dai fabbricato frontistanti. È

emerso che, a meno di piccole variazioni rientranti nella normale tolleranza, il fabbricato è conforme al progetto approvato e ricalca la posizione di quello preesistente e demolito.

#### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (*manutenzione e rifiniture*), dell'ubicazione in zona centrale di Siano (Via Vittoria), della buona esposizione, del prezzo di mercato e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all'immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 180.000,00** (Centottantamila/00 €uro).

#### **5.17 - Locale Sottotetto Piano Terzo - Via Campo n° 6- Siano**

**Tav. n° 18**

L'immobile, situato al piano terzo di un fabbricato di recente costruzione, presenta due accessi attraverso due porte (*una a sinistra e l'altra a destra per chi sale*). Riportato nel N.C.E.U. Foglio 8 - p.lla 2947 sub 10 - piano 3° (sottotetto), interno 6 - Cat. C/2 - Classe 1<sup>^</sup> - mq 240 . Libero ed al rustico. Esso si compone di un unico grande ambiente a forma di "C" che occupa l'intero piano. Lo stato di conservazione è buono perché mai utilizzato. Gode di una buona esposizione. Il grado di finitura è accettabile anche se incompleto. Complessivamente il sottotetto ha un'estensione di mq 227 (S.U.) ai quali vanno aggiunti mq 51 (S.N.R. - balconi).

Con riferimento alla relazione di conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici, facciamo presente che abbiamo inoltrato richiesta al Comune di Siano, a mezzo raccomandata a.r. del 25 Marzo 2002, (V. All. 18) reiterata più volte verbalmente. Infine ci è stato riferito che non è stato mai depositato Certificato di Collaudo, pertanto l'Ufficio Tecnico non ha effettuato alcuna verifica in merito alla conformità dell'opera. Per tale motivo abbiamo ritenuto opportuno rilevare il fabbricato con riferimento al progetto approvato, in merito alla forma in pianta ed alle distanze dai fabbricato frontistanti. È emerso che, a meno di piccole variazioni rientranti nella normale tolleranza, il fabbricato è conforme al progetto approvato e ricalca la posizione di quello preesistente e demolito.

#### **STIMA**

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova (non ultimato ma con le predisposizioni e gli infissi esterni), dell'ubicazione in zona centrale di Siano (Via Vittoria), della buona esposizione, del prezzo di mercato e di tutte le altre circostanze

positive e negative relative all'immobile stesso, possiamo attribuire un valore complessivo di: **€uro 240.000,00** (Duecentoquarantamila/00 €uro).

## **6.00 - RISPOSTA AI QUESITI**

### **DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - RELAZIONE CONTENENTE CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEGLI IMMOBILI, I CONFINI E PER I TERRENI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Per quanto attiene l'individuazione degli immobili si rinvia al paragrafo **5.00**, pag. **28** che precede.

Riteniamo di aver espletato il mandato conferitoci con la massima serenità e coscienza, anche se dopo lungo tempo rispetto alla data dell'incarico, sia per motivi di salute, sia per le numerose difficoltà incontrate, atteso che alcuni grafici non erano agli atti, alcuni beni non erano accatastati, perciò sono stati rilevati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Siano.

A tutt'oggi non ci sono pervenute le certificazioni della conformità urbanistica degli immobili dai comuni di Siano e Baronissi, in particolare quest'ultimo ci ha risposto che *"le informazioni in merito alla conformità del fabbricato presuppongono una serie di attività (sopralluoghi, verifica, etc.) che non rientrano fra le normali attività dell'Ufficio"*. (V. All. 21)

## **RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI**

5.01 - Locale <b>L1</b> - Via Verdi - Baronissi (Sa)	<b>€ 30.000,00</b>
5.02 - Locale <b>L2</b> - Via Verdi - Baronissi (Sa)	<b>€ 25.000,00</b>
5.03 - Locale negozio - Via Subia - Gaiano di Fisciano (SA)	<b>€ 90.000,00</b>
5.04 - Locale interrato - Via Subia - Gaiano di FISCIANO	<b>€ 15.000,00</b>
5.05 - Locale Sottotetto - Via Subia - Gaiano di FISCIANO	<b>€ 20.000,00</b>

5.06 - Villa - Via Abbro - Località Pregiato - Cava de Tirreni	€ 900.000,00
5.07 - Terreni - Via Abbro - Località Pregiato - Cava de Tirreni	€ 100.000,00
5.08/a - Terreni - Località Galise - Cava de Tirreni ( <i>se condonabili</i> )	€ 90.000,00
5.08/b - Terreni - Località Galise - Cava de Tirreni ( <i>se NON condonabili</i> )	€ 30.000,00
5.09 - Locale negozio - Via Vittoria n. 3 – Siano - Foglio 8, sub 3	€ 70.000,00
5.10 - Locale negozio - Via Vittoria n. 5- Siano - Foglio 8, sub 4	€ 75.000,00
5.11 - Locale box-garage - Via Campo n° 8 - Siano - Foglio 8, sub 17	€ 15.000,00
5.12 - Locale box-garage - Via Campo - Siano - Foglio 8, sub 14	€ 10.000,00
5.13 - Locale box-garage - Via Campo - Siano - Foglio 8, sub 15	€ 20.000,00
5.14 - Appartamento piano terra, Via Campo - Siano - Foglio 8, sub 5	€ 120.000,00
5.15 - Appartamento piano secondo, Via Campo - Siano - Foglio 8, sub 8	€ 170.000,00
5.16 - Appartamento piano secondo, Via Campo - Siano - Foglio 8, sub 9	€ 180.000,00
5.17 - Locale sottotetto piano terzo, Via Campo – Siano - Foglio 8, sub 10	<u>€ 240.000,00</u>

**Valore complessivo dei beni stimati ammontano a (*se condonabili*) Euro 2.170.000,00**

**(diconsi Euro duemilioniduecentomila/00)**

**Valore complessivo dei beni stimati ammontano a (*se non condonabili*) Euro 2.110.000,00**

**(diconsi Euro duemilioniduecentomila/00)**

**Preciso che per i beni in Cava de Tirreni il Sig. Omissis è proprietario per 1/2.**

Fino alla data odierna ci sono pervenute memorie di parte.

Tanto dovevamo in adempimento all'incarico conferitoci, restiamo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Salerno, li 21 Novembre 2005

IL C. T. U.

Per. Agr. Antonio LANDI

IL C. T. U.

Dott. Ing. Nicola Decimo PACE

**Si Allega:**

1. Visura catastale dell'immobile sito in Baronissi – Foglio 9 n° 349/19	All. 1
2. Visura catastale dell'immobile sito in Baronissi – Foglio 9 n° 349/20	All. 2
3. Visura catastale dell'immobile sito in Fisciano – Foglio 25 n° 220/5	All. 3

4. Visura catastale dell'immobile sito in Fisciano – Foglio 25 n° 220/18	All. 4
5. Visura catastale dell'immobile sito in Fisciano – Foglio 25 n° 220/23	All. 5
6. Visura catastale dell'immobile sito in Cava dé Tirreni – Foglio 12 n° 1304	All. 6
7. Visura catastale dell'immobile sito in Cava dé Tirreni – Foglio 12 n° 1200	All. 7
8. Visura catastale dell'immobile sito in Cava dé Tirreni – Foglio 12 n° 425	All. 7
9. Visura catastale dell'immobile sito in Cava dé Tirreni – Foglio 12 n° 1497	All. 8
10. Visura catastale dell'immobile sito in Cava dé Tirreni – Foglio 12 n° 1498	All. 8
11. Visura catastale dell'immobile sito in Cava dé Tirreni – Foglio 13 n° 147	All. 9
12. Visura catastale dell'immobile sito in Cava dé Tirreni – Foglio 13 n° 146	All. 9
13. Visura catastale dell'immobile sito in Cava dé Tirreni – Foglio 17 n° 401	All. 10
14. Visura catastale dell'immobile sito in Cava dé Tirreni – Foglio 12 n° 613	All. 10
15. Visura catastale dell'immobile sito in Siano – Foglio 8 n° 2947/3	All. 11
16. Visura catastale dell'immobile sito in Siano – Foglio 8 n° 2947/4	All. 11
17. Visura catastale dell'immobile sito in Siano – Foglio 8 n° 2947/5	All. 11
18. Visura catastale dell'immobile sito in Siano – Foglio 8 n° 2947/8	All. 11
19. Visura catastale dell'immobile sito in Siano – Foglio 8 n° 2947/9	All. 11
20. Visura catastale dell'immobile sito in Siano – Foglio 8 n° 2947/10	All. 11
21. Visura catastale dell'immobile sito in Siano – Foglio 8 n° 2947/14	All. 11
22. Visura catastale dell'immobile sito in Siano – Foglio 8 n° 2947/15	All. 11
23. Visura catastale dell'immobile sito in Siano – Foglio 8 n° 2947/17	All. 11
24. Visura catastale dell'immobile sito in Siano – Foglio 8 n° 1463/1,2,4 e5	All. 12
25. Ricevuta presentazione Voltura catastale	All. 13
26. Pratica di demolizione al Catasto Terreni della particella n° 1463	All. 14
27. Pratica di denuncia di variazione con la costituzione particella 2947 foglio 8	All. 15
28. Redazione del Tipo mappale al Catasto Terreni	All. 16
29. Procedura DOCFA al N.C.E.U. per denuncia nuovi immobili	All. 17
30. Richiesta di certificazione di conformità degli immobili al comune di Siano	All. 18
31. Richiesta di certificazione di conformità degli immobili al comune di Baronissi	All. 19
32. Richiesta di certificazione di conformità degli immobili al comune di Baronissi	All. 20
33. Risposta del comune di Baronissi	All. 21
34. Concessione in sanatoria dei beni nel comune di Baronissi	All. 22
35. Richiesta di certificazione di conformità degli immobili al comune di Fisciano	All. 23
36. Richiesta di certificazione di conformità degli immobili al comune di Fisciano	All. 24
37. Attestato del comune di Fisciano	All. 25

38. Visura ispezione P.R.A.		All. 26
39. Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Cava dé Tirreni		All. 27
40. Attestato del comune di Cava dé Tirreni		All. 28
41. Pratica per la sanatoria di un muro di contenimento al comune di Cava dé Tirreni		All. 29
42. Pratica per la sanatoria di tre muri di c.a. al comune di Cava dé Tirreni		All. 30
43. Pratica per la sanatoria di un locale cantina al comune di Cava dé Tirreni		All. 31
44. Pratica per la sanatoria della villa ed annessi al comune di Cava dé Tirreni		All. 32
45. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cava dé Tirreni		All. 33
46. Planimetria catastale terreni in località “Pregiato” di Cava dé Tirreni		All. 34
47. Planimetria catastale terreni in località “Pregiato” di Cava dé Tirreni		All. 35
48. Planimetria catastale terreni in località “Galise” di Cava dé Tirreni		All. 36
49. Planimetria capannone e tettoie in località “Galise” di Cava dé Tirreni		All. 37
50. Concessione Edilizia n° 69 rilasciata dal comune di Siano		All. 38
51. Concessione Edilizia n° 115 rilasciata dal comune di Siano		All. 39
52. Concessione Edilizia n° 65 rilasciata dal comune di Siano		All. 40
53. Planimetria catastale del piano terra della villa in via Abbro di Cava dé Tirreni		All. 41
54. Planimetria catastale del primo piano della villa in via Abbro di Cava dé Tirreni		All. 42
55. Planimetria catastale del secondo piano della villa in via Abbro di Cava dé Tirreni		All. 43
56. Planimetria catastale del piano terra del vecchio fabbricato in Siano		All. 44
57. Planimetria catastale del piano terra del vecchio fabbricato in Siano		All. 45
58. Planimetria catastale del piano terra del vecchio fabbricato in Siano		All. 46
59. Istanza presentata a mano al Comune di Cava dé Tirreni il 7-1-2002;		All. 47
60. Raccomandata a.r. indirizzata al Comune di Cava dé Tirreni del 25-03-2002;		All. 48
61. Istanza presentata a mano al Comune di Cava dé Tirreni l’11-11-2004;		All. 49
62. Pianta locale in Baronissi foglio 9 – particella 348 sub 20	Tav. 1	All. 50
63. Pianta locale in Baronissi foglio 9 – particella 348 sub 19	Tav. 2	All. 51
64. Pianta locale in Fisciano foglio 25 – particella 220 sub 5	Tav. 3	All. 52
65. Pianta locale in Fisciano foglio 25 – particella 220 sub 23	Tav. 4	All. 53
66. Pianta locale in Fisciano foglio 25 – particella 220 sub 18	Tav. 5	All. 54
67. Pianta Piano Terra Villa in Cava dé Tirreni foglio 12 part. 1304	Tav. 7	All. 55
68. Pianta Primo Piano Villa in Cava dé Tirreni foglio 12 part. 1304	Tav. 8	All. 56
69. Pianta Secondo Piano Villa in Cava dé Tirreni foglio 12 part. 1304	Tav. 9	All. 57
70. Pianta locale in Via Vittoria n° 5 – foglio 8 – part. 2947 sub 3	Tav. 10	All. 58
71. Pianta locale in Via Vittoria n° 5 – foglio 8 – part. 2947 sub 4	Tav. 11	All. 59

72. Pianta Box-Garage in Via Campo n° 8 – foglio 8 – part. 2947/17	Tav. 12	All. 60
73. Pianta Box-Garage in Via Campo n° 8 – foglio 8 – part. 2947/14	Tav. 13	All. 61
74. Pianta Box-Garage in Via Campo n° 8 – foglio 8 – part. 2947/15	Tav. 14	All. 62
75. Appartamento in Via Campo n° 6 – foglio 8 – part. 2947/5	Tav. 15	All. 63
76. Appartamento in Via Campo n° 6 – foglio 8 – part. 2947/8	Tav. 16	All. 64
77. Appartamento in Via Campo n° 6 – foglio 8 – part. 2947/9	Tav. 17	All. 65
78. Appartamento in Via Campo n° 6 – foglio 8 – part. 2947/10	Tav. 18	All. 66
79. Richiesta di certificazione di copia atto al notaio Rosa Troiano del 26-11-2003		All. 67
80. Comunicazione al Sig. Omissis del 25-11.2002		All. 68
81. Verbali di sopralluogo;		All. 69
82. N° 101 fotografie, di cui 81 foto analogiche e 20 foto digitali		All. 70

**Indice:**

◆ Premessa	Pag. 1
◆ Verbali	Pag. 2
◆ Individuazione degli immobili	Pag. 5
◆ Relazione Tecnica Descrittiva	Pag. 7
◆ Immobili siti nel comune di Baronissi	Pag. 7
◆ Immobili siti nel comune di Fisciano	Pag. 8
◆ Immobili siti nel comune di Cava dé Tirreni	Pag. 10
◆ Descrizione dei singoli beni	Pag. 11
◆ Immobili siti nel comune di Siano	Pag. 17
◆ Notizie storiche sugli immobili	Pag. 18
◆ Descrizione dei singoli beni	Pag. 19
◆ Criteri di stima	Pag. 27
◆ Breve descrizione e stima dei singoli immobili	Pag. 28
◆ Risposta ai quesiti	Pag. 45
◆ Riepilogo delle valutazioni	Pag. 46

Salerno, li 21 Novembre 2005

IL C. T. U.

Per. Agr. Antonio LANDI

IL C. T. U.

Dott. Ing. Nicola Decimo PACE